

REGERINGSRÄTTENS DOM

Mål nr
654-10

meddelad i Stockholm den 17 juni 2010

KLAGANDE

Stiftelsen Stockholms Studentbostäder, 802003-2887
Box 19608
104 32 Stockholm

MOTPART

Skatteverket
171 94 Solna

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Skatterättsnämndens beslut den 28 december 2009 i mål dnr 66-09/D, se bilaga

SAKEN

Förhandsbesked angående kommunal fastighetsavgift

REGERINGSRÄTTENS AVGÖRANDE

Regeringsrätten fastställer Skatterättsnämndens förhandsbesked.

YRKANDEN M.M.

Stiftelsen Stockholms Studentbostäder överklagar förhandsbeskedet och yrkar att Regeringsrätten, med ändring av Skatterättsnämndens beslut, fastställer att de enskilda studentrummen i såväl fastigheten Filosofen 5 b som Atlas 3 i sig inte kan anses utgöra en bostadslägenhet enligt 3 § första stycket c och 4 § lagen (2007:1398) om kommunal fastighetsavgift. Stiftelsen anför bl.a. följande. Det saknas en klar definition av vad som är en bostadslägenhet. Skatterättsnämnden

Dok.Id 92749

Postadress
Box 2293
103 17 Stockholm

Besöksadress
Wallingatan 2

Telefon
08-561 676 00
E-post: regeringsratten@dom.se

Telefax
08-561 678 20

Expeditionstid
måndag – fredag
08:00-12:00
13:00-16:30

Mål nr
654-10


har ansett att en bostadslägenhet är en del av ett hyreshus som upplåts till nyttjande mot ersättning genom ett separat hyreskontrakt. Stiftelsen bestrider inte att rummen upplåts som bostäder men rummen kan inte anses utgöra separata bostadslägenheter utan bostadslägenheten är i stället hela korridoren inklusive korridorrummen. Rummen uppfyller inte de krav som ställs för att självständigt kunna fungera som bostad. Studentrum bör jämföras med uthyrning av enstaka rum i en större lägenhet där endast lägenheten som helhet betraktas som en bostadslägenhet. På samma sätt bör studentrum anses utgöra en del av en bostadslägenhet (korridoren).


Skatteverket bestrider bifall till stiftelsens överklagande och vidhåller sin inställning som den kommit till uttryck hos Skatterättsnämnden.


SKÄLEN FÖR REGERINGSRÄTTENS AVGÖRANDE

Regeringsrätten gör samma bedömning som Skatterättsnämnden.

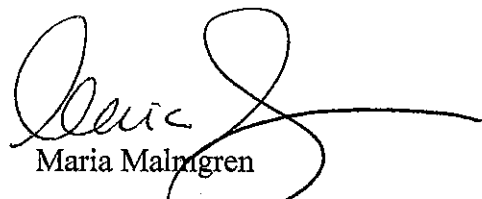

Peter Kindlund


Lennart Hamberg


Margit Knutsson


Henrik Jermsten


Olle Stenman


Maria Malmgren
Föredragande regeringsrätts-
sekreterare

SKATTERÄTTSNÄMNDENS FÖRHANDBESKED

meddelat den 28 december 2009

Dnr 66-09/D

SÖKANDE	Stiftelsen Stockholms Studentbostäder (802003-2887) Box 19608 104 32 Stockholm
MOTPART	Skatteverket 171 94 Solna
SAKEN	Inkomstskatt

Ansökan: Bilaga 1 (10 s.).

FÖRHANDBESKED (samtliga frågor)

Vart och ett av de omfrågade studentrummen i fastigheterna Filosofen 5 och Atlas 3 utgör en bostadslägenhet.

MOTIVERING

Enligt 1 § lagen (2007:1398) om kommunal fastighetsavgift, FAvL, ska fastighetsavgift betalas för bl.a. sådana fastigheter som vid fastighetstaxeringen betecknas som hyreshusenhet. Avgiften för hyreshusenhet beräknas enligt en huvudregel i 3 § första stycket c och andra stycket till ett visst belopp per bostadslägenhet i enheten. I 4 § definieras bostadslägenhet som en sådan lägenhet som är avsedd att helt eller till en inte oväsentlig del användas som bostad.

Stiftelsen Stockholms Studentbostäder har till ändamål att uppföra förvärva, äga och förvalta byggnader avsedda för bostäder åt studenter.

Dnr 66-09/D

Stiftelsen vill med sina frågor få klarlagt om vissa studentbostäder, i ansökan och herefter betecknade som studentrum, i fastigheterna Filosofen 5 och Atlas 3 i Stockholms kommun ska anses utgöra bostadslägenheter enligt 4 § lagen FAvL.

Frågorna omfattar dels studentrum i korridor i fastigheten Filosofen 5 (frågorna 1 och 2), dels studentrum i en s.k. kollektivlägenhet i fastigheten Atlas 3 (frågorna 3-5). Hyresgästerna har egna hyreskontrakt till vart och ett av studentrummen. Av hyreskontrakten framgår bl.a. hyresobjektets nummer, typ, lägenhetsyta och att fråga är om hyra av bostad.

Studentkorridoren i fastigheten Filosofen 5 består av tolv studentrum med beteckningarna 0213-0224, alla med ett rum, toalett och dusch. De har låsbar dörr. Rummen har vidare ett gemensamt kök. Hyresgästernas bostad börjar innanför korridorens ytterdörr till trapphuset. De boende ansvarar för bl.a. städning av de gemensamma utrymmena, dvs. utrymmena innanför korridorens ytterdörr.

Kollektivlägenheten i fastigheten Atlas 3, som är en "vanlig lägenhet" som har anpassats till studentboende, innehåller sju studentrum. Ett av dessa består av två rum medan övriga har ett rum vardera. De kan översiktligt beskrivas enligt följande. Det med två rum (0305) har kök, toalett och tvättställ medan badrum och dusch är gemensamma för alla studentrummen. För övriga sex studentrum, 0301-0304, som uppges bilda en enhet och 0306-0307 som bildar en annan enhet, är samtliga nämnda anordningar gemensamma. Studentrummen har låsbara dörrar. Hyresgästernas bostad börjar innanför korridorens/lägenhetens ytterdörr till trapphuset och de boende ansvarar för bl.a. städning av de gemensamma utrymmena.

Enligt stiftelsens inställning kan de enskilda studentrummen inte hänföras till egna bostadslägenheter i vedertagen mening. Vid beräkningen av fastighetsavgiften bör samtliga studentrum i studentkorridoren ses som en bostadslägenhet och samtliga studentrum i kollektivlägenheten som en bostadslägenhet.

Skatteverket anser att varje rum i studentkorridoren ska räknas som en bostadslägenhet. Beträffande studentrummen i kollektivlägenheten anser Skatteverket att fråga är om tre bostadslägenheter. Studentrummet med beteckningen 0305 ska räknas som en bostadslägenhet. Härutöver ska dels studentrummen med beteckningen 0301-0304, dels studentrummen med beteckningen 0306-0307 anses utgöra var sin bostadslägenhet, s.k. dubletter (jfr Skatteverkets ställningstagande 2008-04-10, 131 55819-08/111).

Skatterättsnämnden gör följande bedömning.

Av förarbetena framgår att definitionen av bostadslägenhet i 4 § FAvL överensstämmer med den som finns i lagen (2006:378) om lägenhetsregister m.fl. lagar vilka i sin tur knyter an till definitionen av bostadslägenhet i 12 kap. 1 § jordabalken (1970:994), JB, (se prop. 2007/08:27 s. 76). I förarbetena anges också att det i flerbostadshus som inrymmer s.k. studentkorridorer torde normalt varje enskilt studentrum komma att utgöra en egen bostadslägenhet.

Bestämmelserna i 12 kap. JB gäller hyra. Av definitionen i kapitlets 1 § första stycket framgår att så snart ett hus eller del av hus (dvs. en lägenhet, jfr paragrafens andra stycke) upplåts till nyttjande mot ersättning föreligger ett hyresavtal. Definitionen av bostadslägenhet som finns i tredje stycket knyter an till i vilken omfattning lägenheten upplåts för bostadsändamål. Med bostadslägenhet avses lägenhet som upplåtits för att helt eller till en inte oväsentlig del användas som bostad. Med lokal avses annan lägenhet än bostadslägenhet.

I förevarande fall har studentrummen ifråga upplåtits som bostad enligt separata hyreskontrakt. Någon omständighet som tyder på att dessa lägenheter inte skulle uppfylla definitionen på bostadslägenhet i 12 kap. 1 § JB föreligger inte. Med hänsyn härtill finner Skatterättsnämnden att vart och ett av de omfrågade studentrummen ska anses utgöra bostadslägenhet enligt 4 § FAvL.

GILTIGHET

Beskedet avser 2010 års taxering. Upplysningar om förutsättningarna för dess tillämplighet finns i Bilaga 2.

AVGIFT

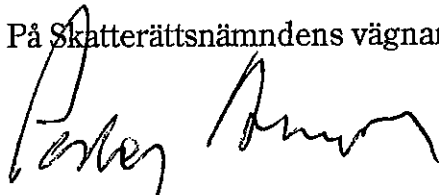
3 000 kr.

HUR MAN ÖVERKLAGAR

Upplysningar om hur man överklagar ett förhandsbesked finns i Bilaga 2.

Dnr 66-09/D

På Skatterättsnämndens vägnar



Peder André



Claes Gilbe

Beslutande: André, ordf., Svanberg, Dahlberg, Gäverth, Pålsson, Sjökvist,
Werkell

Sekreterare, tillika föredragande: Gilbe