

# Förord

Fastighetsbeskattningen är ett brett område med bestämmelser för allt från privatpersoner med bostadsrätter och småhus till stora byggbolag med fastighetsbestånd i miljardklassen. Den här boken riktar främst in sig på kommersiella fastighetsinnehav, men tar även upp regler för privatpersoner. Däremot behandlas inte jord- och skogsbruksfastigheter.

Boken har en tydlig kapitelindelning med tonvikt på inkomstskatt och moms och med fördjupningskapitel om bl.a. avyttringar, omstruktureringar, fastighetsskatt/fastighetsavgift samt byggbeskattning.

Denna tredje upplaga av *Fastigheten och skatten* är uppdaterad med regler och avgöranden fram till hösten 2018. Bland nyheterna kan bl.a. nämnas en genomgång av det mervärdesskatterättsliga fastighetsbegreppet, som nu är helt harmoniserat inom EU, ett nytt primäraavdrag för ny-, till- eller ombyggnader avseende hyresfastigheter, nya regler för uppskovsbelopp vid försäljning av permanentbostad och ändrade regler för gåva av fastighet till aktiebolag genom stopplagstiftning för s.k. kattrumpor.

*Fastigheten och skatten* är en del av FARs skatteinriktade handboksserie, där hittills även *Hästen och skatten*, *Kulturen och skatten* samt *Lantbruket och momsen* finns. Dessa böcker kompletteras utmärkt av *Skattevolymen*, vår behändiga flikindelade regelsamling med skatteförfattningar.

## Om författarna

Jan Kleerup är skattejurist och verksam vid *Svalner Skatt & Transaktion* med inriktning på momsfrågor för bygg- och fastighetsbranschen. Jan har lång erfarenhet av rådgivning inom momsområdet och har även författat flera böcker i ämnet. Han är en ofta anlitad lärare för såväl moms i allmänhet som för speciella momskurser åt bygg- och fastighetsbolag.

Urban Rydin är jur. dr och skattechef vid *LRF Konsult*. Urban har skrivit ett flertal böcker och har även varit expert i exempelvis 3:12-utredningen.

Peter Nilsson är professor i skatterätt vid *Lunds universitet*, vice ordförande i *Bokföringsnämnden* och verksam som skattespecialist vid *KPMG*. Peter är författare till ett flertal böcker och har också varit expert i bl.a. Paketeringsutredningen.

I den första utgåvan var Hans Tegnander medförfattare till boken tillsammans med Jan Kleerup, och vi vill utsträcka ett postumt tack till honom för hans insatser.

Stockholm i november 2018

*David Nylund*

Förlagschef

# Fastigheten och skatten

<b>1 Definitioner och begrepp</b> .....	9
1.1 <i>Civillrättsliga regler</i> .....	9
1.1.1 Fastighetstillbehör .....	9
1.1.2 Byggnadstillbehör .....	10
1.1.3 Industritillbehör .....	10
1.1.4 Föremål tillförda av annan än fastighetsägaren .....	11
1.1.5 Föremål tillförda av fastighetsägaren som ägs av annan .....	12
1.2 <i>Inkomstskatt</i> .....	12
1.2.1 Näringsfastighet .....	13
1.2.2 Privatbostadsfastighet .....	13
1.3 <i>Mervärdesskatt</i> .....	17
1.3.1 Fastighet .....	17
1.3.2 Rättspraxis .....	21
1.3.3 Investering .....	24
1.4 <i>Fastighetsbegreppet i jordabalken respektive inkomstskattelagen och mervärdesskattelagen</i> .....	25
<b>2 Företagsformer och fastighetsinnehav</b> .....	26
2.1 <i>Enskild näringsverksamhet</i> .....	26
2.1.1 Enskild firma .....	26
2.1.2 Enkelt bolag .....	26
2.2 <i>Handelsbolag och kommanditbolag</i> .....	26
2.3 <i>Aktiebolag</i> .....	27
<b>3 Inkomstbeskattning – löpande</b> .....	28
3.1 <i>Redovisning av inkomster och utgifter</i> .....	28
3.1.1 Skatterättslig äganderättsövergång .....	28
3.1.2 Löpande periodisering av inkomster och utgifter .....	29
3.2 <i>Skattepliktiga inkomster</i> .....	30
3.2.1 Hyra och liknande .....	30
3.2.2 Arbeten bekostade av hyresgäst .....	32
3.2.3 Övriga inkomster .....	33
3.3 <i>Avdragsgilla utgifter</i> .....	34
3.3.1 Reparationer och underhåll .....	34
3.3.2 Normala ändringsarbeten – det s.k. utvidgade reparationsbegreppet .....	39
3.4 <i>Avdrag för värdeminskning</i> .....	42
3.4.1 Allmänt .....	42
3.4.2 Fördelning vid köp av bebyggd fastighet .....	43

3.4.3	Fördelning vid gåva m.m. av bebyggd fastighet .....	45
3.4.4	Utgift för mark .....	45
3.4.5	Byggnad .....	45
3.4.6	Byggnadsinventarier .....	50
3.4.7	Markinventarier .....	54
3.4.8	Anslutningsavgifter och anläggningsbidrag .....	55
3.4.9	Lösa inventarier .....	55
3.4.10	Avskrivningsregler för inventarier .....	55
3.4.11	Markanläggningar .....	59
3.5	Övriga utgifter .....	61
3.6	Periodiseringsfonder .....	66
3.7	Räntefördelning .....	67
3.7.1	Positiv räntefördelning .....	68
3.7.2	Negativ räntefördelning .....	69
3.7.3	Kapitalunderlaget .....	70
3.8	Expansionsfond .....	76
3.8.1	Vem kan göra avsättning till expansionsfond .....	76
3.8.2	Expansionsfondsskatt .....	76
3.8.3	Beloppsgränser för avsättning .....	77
3.8.4	Särskild post .....	78
3.8.5	Expansionsfonder får tas över i vissa fall .....	78
3.9	Privatbostadsfastigheter .....	79
3.9.1	Eget nyttjande .....	79
3.9.2	Uthyrning .....	79
3.10	Skattereduktion vid bygg- och reparationsarbeten (ROT) .....	81
<b>4</b>	<b>Mervärdesskatt .....</b>	<b>84</b>
4.1	Obligatorisk skattskyldighet .....	84
4.1.1	Allmänt .....	84
4.1.2	Skattepliktiga upplåtelser .....	86
4.1.3	Parkering .....	88
4.1.4	Reklam .....	90
4.1.5	Uttagsbeskattning för fastighetsskötsel .....	90
4.2	Frivillig skattskyldighet .....	94
4.2.1	Bakgrund och förutsättningar .....	94
4.2.2	Vidareuthyrning .....	101
4.2.3	Uppförandeskede .....	103
4.2.4	Beskattningsunderlaget .....	105

4.2.5	Avdragsrätt för ingående moms .....	106
4.2.6	Skattskyldighetens upphörande .....	111
4.2.7	Momsredovisningen .....	113
4.2.8	Obestånd .....	114
4.2.9	Transaktioner med utlandet .....	115
<b>5</b>	<b>Jämkning</b> .....	<b>117</b>
5.1	<i>Förutsättningar</i> .....	117
5.2	<i>Löpande jämkning</i> .....	118
5.3	<i>Jämkning vid försäljning</i> .....	120
5.4	<i>Inkomstskattekonsekvenser</i> .....	122
<b>6</b>	<b>Avyttring av fastighet</b> .....	<b>123</b>
6.1	<i>Inkomstskatt</i> .....	123
6.1.1	Kapitaltillgång .....	123
6.1.2	Avyttring .....	123
6.1.3	Gränsdragning mellan avyttring och gåva .....	125
6.1.4	Gränsdragning mellan avyttring och arv .....	127
6.1.5	När beskattas kapitalvinsten .....	128
6.1.6	Vinst- och förlustberäkning .....	131
6.2	<i>Särskilt om kapitalvinstbeskattning vid avyttring av privatbostadsfastighet</i> .....	152
6.2.1	Taxeringsenheten innehåller både privatbostadsfastighet och näringsfastighet .....	153
6.2.2	Vinstberäkning .....	153
6.3	<i>Uppskov med beskattningen vid försäljning av permanentbostad</i> .....	156
6.3.1	Allmänt .....	156
6.3.2	Ursprungsbostaden .....	156
6.3.3	Ersättningsbostaden .....	157
6.3.4	Uppskovsbelopp .....	158
6.3.5	Återföring av uppskovsbelopp .....	159
6.3.6	Schablonintäkt .....	160
6.4	<i>Mervärdesskatt</i> .....	160
6.4.1	Handelsbolag/kommanditbolag .....	163
6.4.2	Aktiebolag .....	164
<b>7</b>	<b>Omstruktureringar</b> .....	<b>164</b>
7.1	<i>Inkomstskatt</i> .....	164
7.1.1	”Paketering” av fastigheter i aktiebolag m.m. ....	164
7.1.2	Gåva av fastighet ( <i>kattrumpa</i> ) .....	170
7.2	<i>Mervärdesskatt</i> .....	175

<b>8 Fastighetsskatt och fastighetsavgift</b>	176
8.1 <i>Fastighetsskatt eller fastighetsavgift</i>	176
8.2 <i>Gemensamma regler för fastighetsskatt och fastighetsavgift</i>	177
8.2.1 Byggnad på ofri grund	177
8.2.2 Fastighetsskatten och fastighetsavgiften betalas per kalenderår	177
8.2.3 Vem betalar fastighetsskatt och fastighetsavgift	178
8.3 <i>Fastighetsskatt</i>	179
8.3.1 Hyreshus med lokaler	179
8.3.2 Hyreshusenhet – obebyggd mark, bostäder under uppförande och utarrenderad mark för bostäder	179
8.3.3 Småhusenhet – obebyggd mark och bostäder under uppförande	180
8.3.4 Industrifastigheter	180
8.4 <i>Fastighetsavgift</i>	181
8.4.1 Uppförda bostäder i hyreshus	181
8.4.2 Uppförda småhus på egen mark	182
8.4.3 Småhus på annans mark och mark med småhus där huset ägs av annan än markägaren	183
8.4.4 Ägarlägenheter	184
8.4.5 Skattereduktion för kommunal fastighetsavgift	184
8.5 <i>Skatte- och avgiftsfria fastigheter</i>	185
8.5.1 Specialbyggnader	185
8.5.2 Fastigheter som ägs av vissa stiftelser	188
<b>9 Byggbeskattning</b>	189
9.1 <i>Inkomstskatt</i>	189
9.1.1 Begreppet byggnadsrörelse	189
9.1.2 Lagertillgångar	195
9.1.3 Arv av lagertillgångar	207
9.1.4 Gåva av lagerfastighet	209
9.1.5 Beskattning av vinst vid avyttring av lagertillgångar	210
9.2 <i>Mervärdesskatt</i>	213
9.2.1 Entreprenad	213
9.2.2 Egen regi	217
9.2.3 Kombination egen regi/entreprenad	220
9.2.4 Omvänd byggmoms	220
<b>10 Förslag på lagändringar och pågående utredningar</b>	222
10.1 <i>Inkomstskatt</i>	222