

Not 14

Högsta förvaltningsdomstolen meddelade den 4 maj 2022 följande beslut (mål nr 6360-21).

Bakgrund

1. Två holdingbolag under bildande ansökte – genom sina bildare Trångsvikens Bygg AB och Sörmogården AB – tillsammans med H.H. om förhandsbesked för att få veta vilka de skatterättsliga konsekvenserna blir om holdingbolagen lämnar ett s.k. villkorslån till en köpare – såsom H.H. – av en bostadsrätt i en bostadsrättsförening som bildats av Trångsvikens Bygg och Sörmogården. Av ansökningsframgången framgår följande.

2. Holdingbolagen kommer tillsammans att äga ett nybildat aktiebolag, NYAB, vilket ska förvärva mark från en kommun. Trångsvikens Bygg och Sörmogården avser att bilda en bostadsrättsförening som ska förvärva NYAB, varefter marken ska överföras från NYAB till föreningen. Bostadsrättsföreningen kommer att uppföra byggnader på marken och upplåta bostadsrätter till fysiska personer.

3. För att sälja marken till NYAB kräver kommunen, som vill ge incitament till permanentbosättning, att holdingbolagen ska erbjuda köparna av bostadsrätterna ett villkorslån om 10–20 procent av köpeskillingen. Lånet ska löpa med marknadsmässig ränta och ges med villkor att köparen bosätter sig och är folkbokförd på adressen under en period om minst två år från tillträdet av bostadsrätten. Någon ränta ska inte betalas löpande. När bosättningsvillkoret för lånet har uppfyllts skrivs lånet och den upplupna räntan av. Om villkoret inte uppfylls ska hela lånebeloppet samt den upplupna räntan betalas till holdingbolagen.

4. Holdingbolagen och H.H. ville veta om en avskrivning av villkorslånet ska betraktas som en minskning av köparens anskaffningsutgift för bostadsrätten och om svaret är nekande hur avskrivningen då ska hanteras hos köparen (frågorna 1 och 2). De ville även veta om en avskrivning av lånet är en kostnad som inte får dras av i holdingbolagen och om svaret är nekande hur avskrivningen då ska hanteras i holdingbolagen (frågorna 3 och 4). Slutligen ville de veta om det uppstår någon skattekonsekvens för köparen eller holdingbolagen om villkorslånet i stället lämnas räntefritt på grund av krav från kommunen (fråga 5).

5. Skatterättsnämnden fann att en avskrivning av lånet ska behandlas som en kapitalvinst på skuld som inte är skattepliktig för H.H. (frågorna 1 och 2) och som en avdragsgill kapitalförlust på fordran för holdingbolagen (frågorna 3 och 4). Som grund för svaren låg att nämnden vid en samlad bedömning ansåg att avtalet avseende villkorslånet inte kan anses vara något annat än ett låneavtal. Fråga 5 besvarades på så sätt att om lånet lämnas räntefritt utgör räntefriheten inte en skattepliktig förmån i inkomstslaget tjänst eller utdelning i inkomstslaget kapital för H.H. och holdingbolagen ska inte uttagsbeskattas.

Yrkanden m.m.

6. *Skatteverket* yrkar att Högsta förvaltningsdomstolen ska ändra förhandsbeskedet beträffande frågorna 1 och 2 och förklara att utbetalningen av villkorslånet minskar köparens anskaffningsutgift för bostadsrätten samt beträffande frågorna 3 och 4 förklara att en avskrivning av lånet medför

att holdingbolagen har gjort ett tillskott till NYAB. Vidare yrkar Skatteverket att Högsta förvaltningsdomstolen ska fastställa förhandsbeskedet när det gäller fråga 5. Skatteverket anför att en utbetalning från en person till en annan inte är ett lån om det inte finns en återbetalningsavsikt hos parterna.

7. *Holdingbolag 1 AB, Holdingbolag 2 AB och H.H.* har inte yttrat sig.

Skälen för avgörandet

8. Ett krav för att förhandsbesked ska lämnas är att de faktiska omständigheter som beskedet ska grundas på är tillräckligt klarlagda. Det är sökandens sak att se till att beskrivningen av dessa omständigheter är så fullständig att den kan ligga till grund för ett förhandsbesked (RÅ 2005 ref. 80). Underlaget måste alltså vara så klart och entydigt att ställda frågor kan besvaras (HFD 2013 not. 31).

9. För att kunna besvara de ställda frågorna är det av avgörande betydelse om den beskrivna transaktionen mellan holdingbolagen och köparen av bostadsrätten utgör ett avtal om försträckning av betalningsmedel, dvs. ett lån, eller inte.

10. Allmänt sett gäller att beskattning ska ske på grundval av rättshandlingars verkliga innebörd oavsett den beteckning som ett avtal åsatts (se t.ex. HFD 2016 ref. 35 och där angivna rättsfall).

11. En prövning av hur den aktuella transaktionen ska bedömas i beskattningshänseende förutsätter enligt Högsta förvaltningsdomstolens mening en betydligt bredare och klarare bild av finansieringskonstruktionen – innefattande tillgång till mer fullständiga detaljuppgifter – än vad som nu är fallet. Den främsta bristen därvid är att det saknas ett avtalsutkast för villkorslånet från holdingbolagen till köparen av bostadsrätten som preciserar själva bosättningsvillkoret med dess konsekvenser men även anger de övriga avtalsvillkor som ska gälla för lånet.

12. Mot denna bakgrund finner Högsta förvaltningsdomstolen att de lämnade förutsättningarna inte är tillräckliga för att läggas till grund för ett förhandsbesked. Förhandsbeskedet ska därför undanröjas och ansökningen avvisas.

Högsta förvaltningsdomstolens avgörande

Högsta förvaltningsdomstolen undanröjer Skatterättsnämndens förhandsbesked och avvisar ansökningen.

I avgörandet deltog justitieråden *Jermsten, Knutsson, Classon, Svahn Starrsjö* och *Rosén Andersson*. Föredragande var Jack Hillerström-Forsyth.

Skatterättsnämnden (2021-10-07, Eng, ordförande, Pettersson, Bengtsson [skiljaktig], Dahlberg, Pahlsson, Sundin och Werkell):

Förhandsbesked

Frågorna 1 och 2: En avskrivning av lånet ska behandlas som en kapitalvinst på skuld som inte är skattepliktig för H.H.

Frågorna 3 och 4: En avskrivning av lånen ska behandlas som en avdragsgill kapitalförlust på fordran för Holding 1 AB och Holding 2 AB.

Fråga 5: Om villkorslånet lämnas räntefritt utgör räntefriheten inte en skattepliktig förmån i inkomstslaget tjänst eller en skattepliktig utdelning enligt 42 kap. 28 § inkomstskattelagen för H.H. Holding 1 AB och Holding 2 AB ska inte uttagsbeskattas.

Skatterättsnämndens bedömning

Frågorna 1 och 2

Allmänt gäller att beskattning ska ge på grundval av rättshandlingars verkliga innebörd oavsett den beteckning avtalet åsatts (se t.ex. HFD 2016 ref. 35 och där angivna rättsfall).

En fråga i ärendet är om avtalet avseende villkorslånet ska betraktas som ett låneavtal eller om den verkliga innebörden av avtalet ska anses vara en annan.

Det är redan vid avtalets ingående klart att lånet och upplupen ränta kommer att skrivas av om köparen uppfyller villkoret om minst två års bosättning i bostadsrätten. Vidare kommer villkorslånet att lämnas av två bolag som ägs av de bolag som har bildat bostadsrättsföreningen, vilket får anses stärka sambandet mellan lånet och det erbjudande som köparen får av bostadsrättsföreningen.

Enligt avtalet finns dock en skyldighet för köparen att återbetala lånet och betala ränta om villkoret om minst två års bosättning inte uppfylls. Det framstår inte som klart att det villkoret kommer att uppfyllas. Två år är en förhållandevis lång tid och det kan inträffa händelser som medför att köparen behöver flytta under den perioden. Om avtalet inte betraktas som ett låneavtal vid ingäendet men sedan anses ändra karaktär och bli ett låneavtal om villkoret inte uppfylls, kan det vidare ifrågasättas om köparen har rätt att dra av räntan som en ränteutgift.

Parterna anser att en avskrivning av villkorslånet har ett direkt samband med förvärvet av bostadsrätten och därmed ska minska köparens anskaffningsutgift för bostadsrätten. I praxis har en ersättning eller utgift i vissa fall ansetts ha ett sådant samband med en försäljning eller ett förvärv av egendom att ersättningen eller utgiften ska beaktas vid kapitalvinstberäkningen avseende egendomen (se t.ex. RÅ 1954 Fi 865 och RÅ 1992 ref. 102). I andra fall har ett sådant samband inte ansetts föreligga (se t.ex. RÅ 1968 Fi 697 och HFD 2018 ref. 37).

Vid en samlad bedömning anser Skatterättsnämnden att avtalet avseende villkorslånet inte kan anses vara något annat än ett låneavtal. I och med att köparen anses ha erhållit ett lån ska en avskrivning av lånet behandlas som en kapitalvinst på skuld för honom. Kapitalvinster på skulder räknas till inkomstslaget kapital endast till den del det är fråga om kursvinster vid betalning av skulder i utländsk valuta (se 41 kap. 1 och 2 §§ samt HFD 2021 ref. 30). Kapitalvinsten på skulden är därmed inte skattepliktig för H.H.

Frågorna 3 och 4

Nästa fråga blir då om en avskrivning av lånen ska behandlas som en avdragsgill kapitalförlust på fordran för holdingbolagen.

En förutsättning för att en avdragsgill kapitalförlust ska föreligga är att fordringen har avyttrats. Enligt lämnade uppgifter ska de aktuella fordringarna upphöra att existera i och med avskrivningen. En avskrivning av lånen får därmed anses innebära att fordringen har avyttrats (jfr t.ex. RÅ 2009 ref. 41 och RÅ 2010 ref. 34).

Sökandena anser att förlusten inte är avdragsgill för holdingbolagen enligt 25 a kap. 19 § första stycket 1. Av den bestämmelsen framgår att en kapitalförlust i ett svenskt aktiebolag inte får dras av om den avser en fordran på ett annat företag som uppkommer när företagen är i intressegemenskap. Holdingbolagen kommer inte att ha fordringar på andra företag utan på fysiska personer och den nämnda bestämmelsen kan då inte anses tillämplig. Något annat hinder mot avdrag för förlusten har enligt Skatterättsnämndens mening inte framkommit.

Mot den bakgrunden ska en avskrivning av lånen behandlas som en avdragsgill kapitalförlust på fordran för holdingbolagen.

Fråga 5

Den sista frågan är om det uppstår någon skattekonsekvens för köparen eller holdingbolagen om villkorslånen lämnas räntefritt.

Om köparen uppfyller villkoret om minst två års bosättning i bostadsrätten saknar det betydelse om villkorslånet löper med ränta eller inte. Köparen ska oavsett inte betala någon ränta.

Om det nämnda villkoret inte uppfylls kan räntefriheten inte anses utgöra en skattepliktig förmån i inkomstslaget för tjänst för köparen. Av handlingarna i ärendet framgår att köparen inte erhåller det räntefria lånet på grund av anställning eller uppdrag (jfr 10 kap. 1 §). Räntefriheten kan inte heller anses utgöra en skattepliktig utdelning från bostadsrättsföreningen enligt 42 kap. 28 §, eftersom köparen inte erhåller förmånen från föreningen.

För holdingbolagen är en fråga om tillhandahållandet av räntefria villkorslån medför att bolagen ska uttagsbeskattas för det fall att köparen inte uppfyller villkoret om minst två års bosättning. Enligt sökandena tillhandahålls lånen till ett pris som understiger marknadsvärdet om de lämnas räntefritt. Sökandena anser dock räntefriheten är affärsmässigt motiverad och att det därför inte föreligger något uttag enligt 22 kap. 3 och 4 §§.

I praxis har uttrycket affärsmässigt motiverat tillämpats restriktivt (se HFD 2014 ref. 31 och där angivna rättsfall). Uttalandena i förarbetena och praxis ger stöd för att bedömningen ska avse det överlåtande företaget och inte företag som ingår i samma intressegemenskap (se prop. 1999/2000:2 del 2 s. 298 och HFD 2014 ref. 31). Dessa uttalanden avser situationen att överlåtelse sker mellan företag i en intressegemenskap.

I aktuellt fall ska de räntefria lånen inte tillhandahållas till företag som ingår i samma intressegemenskap som holdingbolagen utan till externa köpare. Vidare anser Skatterättsnämnden att holdingbolagen gynnas av att lånen lämnas räntefritt och att NYAB därmed får förvärva marken av kommunen, eftersom avsikten är att holdingbolagen ska sälja NYAB till

bostadsrättsföreningen. I detta fall får räntefriheten därför anses affärsmässigt motiverad, vilket innebär att holdingbolagen inte ska uttagsbeskattas.

Skatterättsnämnden instämmer i Skatteverkets inställning att frågan i övrigt är för brett ställd. Den ska därför, i den mån den inte besvarats enligt ovan, avvisas.

Bengtsson var skiljaktig avseende frågorna 1–4 och anförde:

En överföring av medel till någon annan är ett lån i det fall avsikten är att medlen ska återbetalas. Det förhållandet att det finns en större eller mindre risk för att låntagaren inte kommer kunna betala tillbaka (eller att låntagaren ensidigt bestämt sig för att inte betala redan när avtalet ingås) innebär inte att fråga är om något annat än ett lån. Om den gemensamma partsavsikten emellertid är att medlen inte ska återbetalas, är det inte fråga om ett lån. Detta gäller oberoende av vilken beteckning parterna gett rättshandlingen. Med de förutsättningar som gäller är det tydligt att båda parter avsikt inte är att de medel som överförts som ett s.k. villkorlån ska betalas tillbaka. Först när förutsättningarna ändras för en av parterna och denne flyttar från lägenheten finns en juridisk skyldighet att betala tillbaka och först då kan man tala om en gemensam partsavsikt såvitt avser återbetalningsskyldigheten. Min uppfattning är alltså att det inte är frågan om ett lån. I vart fall ska det inte vid beskattningen behandlas som ett sådant.

Utbetalningen har ett direkt och omedelbart samband med förvärvet av bostadsrätten. Det är en skattepliktig inkomst. Den ska beaktas på så sätt att anskaffningsutgiften minskar med motsvarande belopp.

Inte heller för Holding 1 AB och Holding 2 AB är det fråga om fordringar på förvärvarna. I stället lämnar bolagen, genom att subventionera förvärven av bostadsrätterna för att tillgodose kommunens krav, ett tillskott till NYAB. Tillskottet ökar anskaffningsvärdet på andelarna i det bolaget.

Jag anser att frågorna 1–4 skulle ha besvarats med utgångspunkt i det nu anförda. I övrigt är jag ense med majoriteten.