

Nej till momsavdrag efter renovering

Nej till avdrag för underhåll och renovering när en ny hyresgäst skulle flytta in. Det blev domen i Högsta förvaltningsdomstolen. Domen innebär bland annat en förändring av rättsläget. Det säger Klara Horndahl, skattejurist på Mazars.

Ett fastighetsbolag skulle byta hyresgäst. Den förra hyresgästen bedrev momspliktig verksamhet, den nya hyresgästen bedrev momsfri verksamhet. Fastighetsbolaget yrkade avdrag för ingående moms för kostnader för underhåll och renovering. Men det blev nej. Fastighetsbolagets avsikt var att åtgärda slitaget efter den momspliktiga hyresgästen. Det blev en omfattande renovering.

Bland mycket annat byttes el- och ventilationssystem samt fjärrvärmeaggregat ut och nya golv lades in. Kostnaderna för projektet uppgick till drygt sju miljoner kronor, exklusive mervärdesskatt.

Bolaget uppskattade att drygt tre fjärdedelar av kostnaderna gällde reparationer och underhåll på grund av slitage och uppdatering till modern standard. Bolaget yrkade avdrag för den ingående skatten avseende dessa kostnader.

Men Skatteverket ansåg att bolaget saknade rätt till det yrkade avdraget eftersom renoveringsåtgärderna inte hade ett direkt och omedelbart samband med den tidigare skattepliktiga verksamheten. Enligt Skatteverket kunde åtgärderna inte anses nödvändiga för att avveckla den tidigare verksamheten.

Fastighetsbolaget tog frågan vidare till förvaltningsrätt och kammarrätt som båda avslag.

Och Högsta förvaltningsdomstolen, HFD, går alltså på samma linje.

Domstolen skriver: "I denna situation kan kostnaderna för de aktuella åtgärderna inte anses ha ett direkt och omedelbart samband med den tidigare skattepliktiga uthyrningen. Även om kostnader för beräknat underhåll har beaktats vid hyressättningen avseende den skattepliktiga verksamheten har några förvärv som kommit till användning i den verksamheten inte gjorts."

Klara Horndahl på Mazars säger att domen innebär ett förtydligande som visar när man har rätt till avdrag för ingående moms, i de fall då man går från en momspliktig hyresgäst till en momsfri hyresgäst. Hon säger också att domen innebär en förändring av rättsläget.

– I tidigare mål har kammarrätten godkänt avdrag i liknande situationer, säger Klara Horndahl.

För fastighetsuthyrare blir konsekvensen att de framöver måste tänka över när och för vem en åtgärd ska utföras.

Det finns risk för att det blir ännu svårare för momsfria verksamheter att få hyra nybyggda och uppfräschade lokaler.

– Detta eftersom det är dyrare för fastighetsägarna att ta in en momsfri hyresgäst i stället för en momspliktig hyresgäst när hela momskostnaden inte alltid kan överföras på hyresgästen, säger Klara Horndahl.

Hon säger att det kan bli dyrt att göra fel.

– Därför bör fastighetsägare och uthyrare i god tid inför en renovering föra en dialog med sin rådgivare, säger Klara Horndahl.

Hon påpekar att HFD:s dom inte kan tillämpas rakt av vid det omvända scenariot, det vill säga när fastighetsägaren utför underhålls- och reparationsåtgärder för en ny momspliktig hyresgäst, där den tidigare uthyrningen var momsfri.

Björn Dickson