Beskattningsfrågor vid gemensamhetsanläggningar

Av assessor Sigvard Berglöf

Lagen om vissa gemensamhetsanläggningar (SFS 1966:700), som trädde i kraft den 1 januari 1967, reglerar frågor om samverkan mellan fastigheter för utförande, underhåll och drift av anläggningar, som är av stadigvarande betydelse för fastigheterna. Som exempel anges parkeringsanläggningar, förbindelseleder, gårdsutrymmen, lekplatser, anordningar till skydd mot grundvatten, ledningar, värmeanläggningar och tvättstugor.

Genom lagen har det skapats ett i princip oupplösligt samband mellan anläggningen och de anslutna fastigheterna. Beslut om gemensamhetsbildningen skall antecknas i fastighetsboken för varje fastighet som berörs av beslutet. En sådan fastighet kan således inte överlåtas eller ens säljas exekutivt utan att delaktigheten i anläggningen följer med. Tillgången till den gemensamma anläggningen stärker delägarnas möjligheter att utnyttja sina fastigheter som kreditobjekt.

I första hand avses i lagen ett frivilligt samgående men i vissa fall kan fastighet anslutas utan ägarens samtycke. Utrymme för anläggningen kan också under vissa omständigheter tas i anspråk tvångsvis.

För prövning av att förutsättningar föreligger för att inrätta en gemensamhetsanläggning gäller en förrättningsform som i åtskilliga hänseenden påminner om förrättningar enligt lagstiftningen om fastighetsbildning och om enskilda vägar. Byggnadsnämnden har ett avgörande inflytande på frågan om anläggningen skall komma till stånd.

För drivande av den gemensamma verksamheten organiseras fastighetsägarna i en samfällighet. Reglerna för denna har – med flera betydelsefulla förenklingar – utformats efter mönster av de bestämmelser som gäller liknande sammanslutningar enligt t. ex. vattenlagen och lagen om enskilda vägar.

Samfälligheten har rätt att taxera ut bidrag från delägarna för att få medel till verksamheten. Enligt en särskild förmånsrättslag (SFS 1966:701) åtnjuter samfälligheten i viss omfattning förmånsrätt för fordran på bidrag före inteckningarna i delägarnas fastigheter.

Några bestämmelser om hur samfälligheter enligt nämnda lag skall behandlas i beskattningshänseende föreligger inte. Då frågan om beskattningen emellertid inom en snar framtid kommer att bli aktuell – enligt inhämtade uppgifter föreligger ett flertal registreringar – finns anledning att granska hur vissa andra självständigt förvaltade anläggningar m. m. betraktas i skattesammanhang.

I prop. 1966:151 talas på sid. 46 om garageanläggningar och andra gemensam-

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-17 17:38:59

hetsanläggningar[1] av likartad natur. Som exempel på andra anläggningar nämns tvättstugeanläggning, värmecentral o. dyl. Här åsyftas dock främst det förhållandet att det under de senaste åren bildats ett flertal ekonomiska föreningar med uppgift att tillhandahålla sina medlemmar garageplatser i särskilda fristående garagehus som uppförts av föreningarna. Vidare antas att andra gemensamhetsanläggningar av likartad natur kan komma att drivas i samma form som garageföreningarna. Fråga är alltså om ekonomisk förening eller aktiebolag vars verksamhet uteslutande eller så gott som uteslutande består i att tillhandahålla föreningens medlemmar eller bolagets delägare garage eller annan för deras personliga räkning avsedd gemensamhetsanläggning i byggnad som ägs av föreningen eller bolaget. Att dessa byggnader i sin helhet skall beskattas hos föreningen eller bolaget är givet. Gemensamhetsanläggning enligt lagen om vissa gemensamhetsanläggningar är däremot inte avsedd att ägas av en ekonomisk förening eller ett aktiebolag. För beskattningen av dessa gemensamhetsanläggningar kan man därför inte finna ledning i beskattningen av nyssnämnda garageanläggningar och anläggningar av likartad natur.

För s. k. besparingsskogar[2], häradsallmänningar och andra likartade samfälligheter som förvaltas självständigt för delägarnas gemensamma räkning gäller att dessa samfälligheter enligt 53 § 1 mom. f) KL beskattas för all inkomst och enligt 6 § 1 mom. b) SF för all förmögenhet. Utdelning från sådana samfälligheter beskattas inte hos delägarna (punkt 5 av anvisningarna till 21 § KL), som inte heller skattar för samfällighetens förmögenhet.

I lagen den 18 april 1952 om häradsallmänningar förstås med häradsallmänning av ålder bestående sådan allmänning. Lagen den 13 juni 1921 om förvaltning av bysamfälligheter och därmed jämförliga samfällda ägor och rättigheter[3] avser bl. a. samfällda ägor som vid skifte, annan laga delning eller sämjedelning undantagits för gemensamt behov samt rättighet eller förmån som är samfälld för två eller flera fastigheter.

I prop. 1927:102 anförde departementschefen (s. 194) bl. a. Här torde böra erinras att vissa sammanslutningar enligt vattenlagen, vilka ej åsyfta förvärv av inkomster utan att för gemensam räkning omhänderhava driftsanordningar, ej äro att anse såsom med häradsallmänningar m. fl. likartade samfälligheter. Den inkomst, som ifrågavarande anordningar indirekt lämna intressenterna, blir dessas egen inkomst och beskattas hos dem. Å andra sidan få de givetvis var för sig komma i åtnjutande av procentavdrag[4] för de fastigheter, till vilka de själva äro ägare, liksom de torde i beskattningsavseende få anses äga del av sammanslutningen som sådan tillhöriga

[1] Jfr. punkt 3 av anvisningarna till 24 § KL.
[2] Besparingsskog el. liknande se RÅ 1914 ref. 58, 1928 Fi 308, 1956 ref. 31, jfr. däremot 1944 ref. 39 och 1954 Fi 878.

[3] Jfr. RÅ 1956 ref. 31. Utmarksskifteslag, som omfattade skog och utmark enligt ett år 1848 fastställt laga skifte, hade ställts under förvaltning enligt 5 § denna lag.
[4] I prop. 1950:71 anförde departementschefen på s. 82, att det från början tydligen varit avsett att vattenfallsägarna och inte regleringssamfälligheten skulle erlägga fastighetsskatt för regleringsdammen. Praxis hade emellertid utvecklat sig i den riktningen att regleringsföreningarna i stället upptagits som skattskyldiga för regleringsdammen. Denna praxis syntes förestavad av starka lämplighetsskäl och torde inte böra ändras. – I 45 § KL infördes särskilda bestämmelser angående procentavdrag för regleringsdamm.

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-17 17:38:59

fastigheter, i likhet med förhållandet beträffande gruvbolag[5].

I samband med redogörelser för huvuddragen i lagen om vissa gemensamhetsanläggningar har påpekats att när det gäller drivandet av den gemensamma verksamheten organiseras fastighetsägarna i en samfällighet och att reglerna för samfälligheten utformats efter mönster av de bestämmelser som gäller liknande sammanslutningar enligt t. ex. vattenlagen och lagen om enskilda vägar. Det torde heller inte kunna anses föreligga anledning att i beskattningshänseende behandla samfälligheten på annat sätt än som gäller – eller torde avsetts gälla – för sammanslutningar enligt vattenlagen m. m. Detta skulle då alltså innebära, att fastighetsägarna kommer att beskattas för samfällighetens inkomster och förmögenhet. De samfälligheter som enligt 53 § 1 mom. f) KL och 6 § 1 mom. b) SF är skattskyldiga för inkomst och förmögenhet torde uteslutande avse av ålder bestående samfälligheter.

Av särskild betydelse är givetvis frågan hur gemensamhetsanläggning som avses i lagen om vissa gemensamhetsanläggningar kommer att behandlas vid fastighetstaxeringen. Det torde kunna förutsättas att värdet av anläggningen kommer att inräknas i de anslutna fastigheternas taxeringsvärden, och detta oberoende av var anläggningen är belägen. Varje delägare kommer då att beskattas för del av värdet av användandet av anläggningen i den förvärvskälla där fastigheten redovisas. Vidare skall då vid varje fastighetsägares förmögenhetsberäkning upptas ett taxeringsvärde, vari värde av andel i gemensamhetsanläggningen ingår.

[5] Angående beskattning av s. k. gruvbolag se 53 § 2 mom. första stycket KL.

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-17 17:38:59