



JURIDISKA FAKULTETEN  
vid Lunds universitet

Margareta Björkvald

# Skattemässiga konsekvenser vid ”paketering” av fastigheter

Examensarbete  
30 högskolepoäng

Mats Tjernberg

Skatterätt

HT 2009

# Innehåll

<b>SUMMARY</b>	<b>1</b>
<b>SAMMANFATTNING</b>	<b>2</b>
<b>FÖRORD</b>	<b>3</b>
<b>FÖRKORTNINGAR</b>	<b>4</b>
<b>1 INLEDNING</b>	<b>5</b>
1.1 Bakgrund	5
1.2 Syfte	5
1.3 Metod och material	6
1.4 Avgränsningar	6
1.5 Disposition	6
<b>2 FASTIGHETSPAKETERING</b>	<b>7</b>
2.1 Fastighetspaketeringens moment i korthet	7
<b>3 FASTIGHETSPAKETERINGENS BYGGSTENAR</b>	<b>9</b>
3.2 Tillåten underprisöverlåtelse	9
3.2.1 Uttagsbeskattning	12
3.2.2 Skattemässigt värde	12
3.2.2 Koncernbidragsrätt	14
3.2.1.1 Överlåtelse med koncernbidragsrätt	14
3.2.1.2 Överlåtelse av verksamhet eller verksamhetsgren	16
3.3 Skattefrihet på näringsbetingade andelar	17
3.3.1 Holdingbolag	18
3.3.2 CFC-lagstiftningen	19
3.2.2 Inskränkningar i ränteavdragsrätten	19
3.3.3 Byggmästarsmitta	21
<b>4 VÄRDEMINSKNINGSÄVDRAG</b>	<b>25</b>
4.1 Vinstberäkning	25
4.2 Värdeminskningens betydelse	25
<b>5 KOSTNADER FÖRKNIPPADE MED ÖVERLÅTELSEN</b>	<b>29</b>

<b>5.1 Inköp av lagerbolag</b>	<b>29</b>
<b>5.2 Stämpelskatt</b>	<b>30</b>
5.2.1 Transportköp	32
<b>5.3 Fördelning av fastighetsavgift</b>	<b>35</b>
<b>6 NÅGRA SPECIALREGLER</b>	<b>37</b>
<b>6.1 Paketering i fåmansföretag</b>	<b>37</b>
<b>6.2 Handelsbolagslösningen</b>	<b>40</b>
<b>7 RISKFÖRLOPP</b>	<b>42</b>
<b>7.1 Risker för säljargruppen</b>	<b>42</b>
7.1.1 Otillåten värdeöverföring	42
7.1.2 Utebliven skalbolagsdeklaration	44
<b>7.2 Köparens risktagande</b>	<b>46</b>
7.2.1 Due diligence	47
<b>8. PAKETERING VID OMBILDNING TILL BOSTADSRÄTTER</b>	<b>49</b>
<b>8.1 Processen</b>	<b>49</b>
<b>8.2 Uttagsbeskattning vid omkvalificering?</b>	<b>50</b>
<b>8.3 Förvärvstillstånd</b>	<b>51</b>
<b>9 AVSLUTNING</b>	<b>53</b>
<b>KÄLL- OCH LITTERATURFÖRTECKNING</b>	<b>55</b>
<b>RÄTTSFALLSFÖRTECKNING</b>	<b>59</b>

# Summary

Packaging of assets into a company before a sale is an adaptation in relation to tax legislation. This means that adopted legal documents – in addition to the result of a sale - also aim at allowing for a tax situation as favourable as possible. This applies especially to the assignor. The purchaser should on the other hand pay attention to a number of areas in order to make sure that the purchase price is not too high for the received asset. Packaging of properties before a sale is a predicted tax-adapted transaction, which means that the legislator has foreseen and subsequently approved of the possibility to use the present fiscal framework for the above-stated purpose. This follows from SOU 2005:99 ”Slutbetänkande av 2002 års företagskattutredning” and Prop. 2002/03:96 ”Skattefri kapitalvinst och utdelning på näringsbetingade andelar”. Packaging became favourable thanks to existing rules regarding allowed under priced transfers between companies belonging to the same combined group in connection with the introduction of Inkomstskattelagens rules on exemption from taxes of business related shares on the 1<sup>st</sup> of July 2003. Thereafter the property market has practically exploded and the profits taken home at the property market are great. However, it is only now that the phenomenon exists on a falling market and it may also be interesting to raise the awareness of the risks transferring and acquiring parties can get into, when risk-taking should instead pass on to reflection and caution.

Large values are in circulation on the property market and in principle all major properties are today sold packaged. This also applies to the transfer before the transformation into tenant-owners´ flats. The tenant-owners´ association acquires the property and then disposes of the housing rights to the tenants. This specificity of packaging involves special consideration; also for the close companies there is a need to pay attention to specific rules. Packaging in trading companies is no longer viable since the 1<sup>st</sup> of January 2009. On the whole, sales of real estate by packaging are an advantageous business, and this study is meant to provide a description of the phenomenon as such.

# Sammanfattning

Paketering av tillgångar i bolag inför försäljning är en skatteanpassad transaktion. Det vill säga att de vidtagna rättshandlingarna, utöver att de avses resultera i en försäljning, också har till syfte att lämna utrymme för en så förmånlig skattemässig situation som möjligt. Detta gäller framför allt för överlåtaren. Förvärvaren bör istället vara uppmärksam på ett flertal områden så att köpeskillingen inte blir för hög för den mottagna tillgången. Paketering av fastigheter inför försäljning är en förutsedd skatteanpassad transaktion, vilket innebär att lagstiftaren förutspått och tills vidare även godkänt möjligheten till utnyttjande av det nuvarande skatterättsliga regelverket i ovan angivet syfte. Detta följer av SOU 2005:99 "Slutbetänkande av 2002 års företagskatteutredning" och Prop. 2002/03:96 "Skattefri kapitalvinst och utdelning på näringsbetingade andelar". Paketeringen blev gynnsam tack vare redan befintliga regler om tillåten underprisöverlåtelse mellan bolag i samma koncern i och med ikraftträdandet av inkomstskattelagens regler om skattefrihet på näringsbetingade andelar den 1 juli 2003. Sedan dess har fastighetsmarknaden i det närmaste exploderat och de vinster som tas hem vid fastighetsförsäljningar är stora. Det är dock först nu fenomenet existerar på en sviktande marknad och det kan därför också vara intressant att medvetandegöra de risker överlåtande och förvärvande parter kan försätta sig i när fartblindheten borde börja övergå i eftertanke och försiktighet.

Stora värden är i omlopp på fastighetsmarknaden och i princip alla större fastigheter avyttras idag paketerade, också vid överlåtelse inför ombildning till bostadsrätter. Föreningen förvärvar då fastigheten för att sedan avyttra bostadsrätterna till hyresgästerna. I denna särart av paketering finns vissa specialhänsyn att ta liksom det för fåmansföretagaren som paketerare finns särskilda regler att uppmärksamma. Paketering i handelsbolag är sedan årsskiftet 2008/2009 inte längre gångbart. På det hela taget är försäljning av fastigheter genom paketering en fördelaktig affär och arbetet är menat att utgöra en redogörelse för företeelsen som sådan.

# Förord

Tyvärr, skulle man i sammanhanget kunna tycka, ser jag som fastighetsmäklare på mitt ämne mer ur praktikerns allmänperspektiv än ur det rent teoretiska. De frågeställningar som uppkommer är de som intresserar mig själv när jag tänker igenom möjligheten till förpackning av fastigheter före försäljning. Hur skulle jag kunna hjälpa mina kunder? Hur ser förloppet ut? Vid vilken prisklass börjar det bli intressant? Hur kan jag vara säker på att transaktionerna är lagliga? Är det praktiskt att paketera såväl i uppgång som i nedgång på marknaden? Vilka kostnader kan tillkomma som gör paketeringen mindre förmånlig? Förhoppningen är att framställningen och svaren ändå kan väcka läsarens intresse i beskrivningen av hanteringen av de skattemässiga konsekvenser en försäljning av fastighet i paketerad form ger. Efter att nu avslutat arbetet och insamlat viss kunskap på området står det klart att fastighetspaketering är något att rekommendera kunderna. För att säga som Sid Fernwiler: ”Fånga dagen”.

Ett stort tack till Mats Tjernberg, en insiktsfull, kunnig och uppmuntrande handledare. För uppbackning och inspiration vill jag också tacka mina kollegor på Bocenter i Malmö AB. Framför allt ett stort tack till min make och familj som tillåtit alla sena kvällar efter arbetsdagens slut med flitens lampa tänd för att kunna genomföra denna gedigna utbildning.

Lund augusti 2009

# Förkortningar

ABL  
CFC  
IL  
JB  
KonkL  
NJA  
Not  
Prop  
Ref  
RÅ  
SOU  
SE-bolag  
TL

Aktiebolagslag  
Controlled Foreign Company  
Inkomstskattelag  
Jordabalk  
Konkurslag  
Nytt Juridiskt Arkiv  
Notis  
Proposition  
Referat  
Regeringsrättens Årsbok  
Statens offentliga utredningar  
Societas Europaea  
Taxeringslag

# 1 Inledning

## 1.1 Bakgrund

Den konkreta bakgrunden till detta arbete är egentligen frågeställningen: ”Hur kan man enklast tjäna mest pengar på handel med fastigheter?”

Någon, en fysisk person eller i detta sammanhang företräddesvis en juridisk person, äger en fastighet som avses bli föremål för försäljning. Överlåtaren är intresserad av att skattemässigt hamna i en så förmånlig situation som möjligt. Eftersom paketering av fastigheter inför försäljning är en av lagstiftaren förutsedd skatteanpassad transaktion,<sup>1</sup> där vinstbeskattning helt kan undvikas, är denna lösning numera aktuell. Säg att man under en längre tid haft ett antal större fastigheter i sitt bestånd som har ett förhållandevis lågt anskaffningsvärde. Om man ser till den utveckling som varit på fastighetsmarknaden med i omgångar kraftigt stigande priser under senare delen av 1900-talet fram till sommaren 2007 har många bolag snabbt insett att det är betydande vinster fastighetsägaren kan göra genom en paketering inför försäljning. Den skattemässiga fördelen i huvudsak handlar om är alltså att det avyttrande bolaget helt undgår att betala någon vinstskatt på fastighetsförsäljningen. Även om denna modell redan används vid flertalet av dagens avyttringar av större fastigheter ger företeelsen om än inte ett nytt eller heltäckande svar, ändå ett för mig acceptabelt alternativ till besvarande av den inledande frågeställningen.

## 1.2 Syfte

Syftet med detta arbete är att beskriva den ofta förekommande företeelsen paketering av fastighet. Tyngdpunkten i arbetet ligger i att steg för steg gå igenom processen för att utreda vilka lagregler som möjliggör företeelsen och att klargöra vilka skatterättsliga konsekvenser som följer av densamma. Detta för att se i vilka lägen paketering kan vara att föredra och vad man kan vinna på den, alternativt vilka kostnader den kan åsamka. Att studera graden av risktagande under processen med försäljning av en paketerad fastighet, både vad gäller överlåtarens och förvärvarens insatser ingår. Arbetet syftar alltså till att vara en framställning av skatterättsligt accepterade transaktioner och risktagande vid fastighetsförsäljning i paketerad form och beskriva paketeringsprocessen och de olika skatter som involveras i överlåtelseerna.

---

<sup>1</sup> Prop. 2002/03:96 s.132-133.



## 1.3 Metod och material

Någon litteratur, förutom ett mindre antal artiklar, som behandlar företeelsen paketering av fastighet finns inte. Mycket av den insamlade kunskapen på området kommer därför från offentligt tryck; lagar, förarbeten och offentliga utredningar. En intervju med praktiker i branschen förankrar företeelsen i verkligheten. Självklart är praxis också ett viktigt tillskott för de delmoment av paketeringsprocessen som varit uppe till prövning, liksom myndighetsinstansers riktlinjer och information.

## 1.4 Avgränsningar

Paketering av fastighet uppmärksammas i detta arbete endast som en företeelse inom Sveriges gränser. Någon inblick i hur motsvarande modell ser ut, eller om den existerar, utomlands ges inte. Endast i mycket liten utsträckning nämns gränsöverskridande transaktioner och regler. I grunden får förutsättas att paketeringen endast avser kommersiella fastigheter, även om viss jämförelse med försäljning av privatbostäder förekommer. Fokus ligger alltså på bolagssfärens fåmansägda och publika aktiebolag, med undantag för ett mycket kort avsnitt om den upphörda handelsbolagslösningen.

## 1.5 Disposition

I kapitel 2 ges först en översiktlig beskrivning av förloppet under paketeringsprocessen, varpå i nästa kapitel följer en djupare genomgång av den lagstiftning som möjliggör företeelsen. I kapitel 3 finns också exempel på det motsatta, det vill säga en inblick i den lagstiftning som avskiljer viss verksamhet från lönsam paketering. Kapitel 4 innehåller en belysning av det viktiga förhållandet att värdeminskningssavdrag inte återförs till beskattning vid fastighetspaketering. I kapitel 5 beskrivs de kostnader som är förknippade med den lyckosamma paketeringen och i kapitel 6 finns några specialregler för fåmansföretagaren upptagna samt en kort passus om den upphörda handelsbolagslösningen. Det 7:e kapitlet behandlar riskerna på området, det vill säga vad överlåtare och förvärvare har att se upp med. Kapitel 8 avhandlar en specialgren av paketering av fastighet, nämligen när överlåtelsen avser försäljning till bostadsrättsförening inför ombildning. Slutligen ges i kapitel 9 en sammankoppling av den inledande frågeställningen med de resultat som är presenterade i denna uppsats.

## 2 Fastighetspaketering

Grundstenarna i lagstiftningen som gjort fastighetspaketering till ett populärt och skatteförmånligt sätt att avyttra i första hand hyresfastigheter är två i inkomstskattelagen (1999:1229) införda regelverk. Det handlar om reglerna om i vissa fall tillåtna underprisöverlåtelser och de från och med den 1 juli 2003 införda reglerna om skattebefrielse av näringsbetingade andelar. I kombination med varandra ger reglerna överlåtaren av fastigheten en möjlighet till avyttring med stora skattemässiga fördelar.

Överlåtelse av en paketerad fastighet är en förutsedd skatteanpassad transaktion. Med detta avses att den skattskyldige har möjlighet att vid efterföljd av lagtext som i första hand är avsedd för andra situationer välja en skattemässigt mer förmånlig disposition än den mest uppenbara, och att denna möjlighet är förankrad i lagstiftarens medvetande. En skatteanpassad transaktion kan också vara oförutsedd och med det menas sådana skatteanpassade handlingar som inte förutsetts under lagstiftningsarbetet, men som ändå i och för sig inte behöver stå i direkt strid med befintliga bestämmelser.<sup>2</sup> Enligt förarbetena till införandet av skattebefrielse på näringsbetingade andelar står klart att inga generella regler för att motverka förpackning av tillgångar införs<sup>3</sup> och fastighetspaketering<sup>4</sup> nämns specifikt. Alltså har lagstiftaren både insett och godkänt förfarandet. Med detta sagt ska förstås att fastighetspaketering är en förutsedd och tillåten transaktion.

### 2.1 Fastighetspaketeringens moment i korthet

Momenten som ska genomgå för att genomföra en skattefri fastighetsförsäljning är i förhållande till storleken av de skattemässiga effekterna som uppnås inte komplicerade. Det första som sker är att ett nytt aktiebolag startas, enklast med moderbolaget som ensam ägare. Med fördel kan det nya dotterbolaget också inköpas av en så kallad lagerbolagsbildare. Som enda tillgång införlivas sedan fastigheten i dotterbolaget. När fastigheten flyttas över från moderbolaget till dotterbolaget används fastighetens skattemässiga värde som försäljningspris, inte marknadsvärdet. Annorlunda uttryckt betyder det att överlåtelsen anses ske till det skattemässiga värdet, även om ersättningen till och med understiger också detta värde. Ingen beskattning för överlåtelsen aktualiseras beroende på inkomstskattelagens regler om tillåten underprisöverlåtelse. Däremot kommer dotterbolaget att tvingas betala stämpelskatt för förvärvet. Denna lagfartskostnad hålls dock nere genom underprisöverlåtelsen, eftersom

---

<sup>2</sup> Simon Almedal Teresa, Skatteanpassade transaktioner och skattebrott, Nordstedts Juridik, 2005, s. 23

<sup>3</sup> Prop. 2002/03:96 s.132

<sup>4</sup> Prop. 2002/03:96 s.133

skatten erläggs med en procentsats på köpeskillingen. Faller priset minskar stämpelskatten. Kostnaden för stämpelskatten kan senare tillsammans med övriga kostnader för paketeringen lastas över på den utomstående köparen, via köpeskillingen.

När väl fastigheten ligger paketerad och klar i dotterbolaget är det alltså dags att sälja. Den utomstående förvärvaren inträder här som ägare till ett befintligt aktiebolag, inte på pappret till en fastighet. För köparen uppkommer i och med detta den fördelen att lagfart inte måste sökas eftersom fastighetsägaren såväl före som efter överlåtelsen är densamma, det vill säga bolaget. Lagfartskostnaden, stämpelskatt med ett annat ord, uteblir, och är köpeskillingen hög innebär det betydande vinst för förvärvaren. Den riktigt stora vinsten med paketeringen är dock att överlåtaren helt undkommer vinstbeskattning för försäljningen, oavsett hur stor vinsten faktiskt blir. Detta hänger samman med de regler i inkomstskattelagen som ger skattefrihet åt försäljning av näringsbetingade andelar. Eftersom reglerna om skattefrihet på näringsbetingade andelar träffar bolagssfären är det inte möjligt för en fysisk person med en direktägd fastighet att genomföra en paketering, utan att först bolagisera ägandet.

Förvärvaren betalar oftast fastighetens marknadspris för det inköpta bolaget, men får i realiteten inte full motprestation för vederlaget. Fastigheten är nämligen belastad med dels en latent skatteskuld i form av den obeskattade kapitalvinsten, och dels med icke återförda värdeminskingsavdrag. Köparen övertar förvärvarens anskaffningsvärde och kommer vid framtida försäljning att betala en högre vinstskatt än vad som varit fallet om överlåtelsen skett genom ett direktförvärv. Dessutom kommer gjorda värdeminskingsavdrag inte att återföras till beskattning vid ägarskiftet eftersom själva fastigheten inte anses avyttrad, även det skjuts så att säga på köparens framtid. Den fastighet som övertas kan till och med vara fullt avskriven, vilket medför att den nye ägaren inte heller kan tillgodogöra sig ytterligare avskrivningar.

Vårt att nämna är att de civilrättsliga regler som kringgärdar försäljningen av en paketerad fastighet är komplett olika de som gäller vid en vanlig direktförsäljning. Istället för jordabalkens köp- och felregler gäller köplagen och beträffande själva köpeavtalet hänvisas till avtalslagen istället för till jordabalken. Det måste poängteras att reglerna är vitt skilda men att de i detta arbete inte kommer att granskas närmare.

# 3 Fastighetspaketeringens byggstenar

En skattefri fastighetsförsäljning kan realiseras med hjälp av två separata lagteknikaliteter, tillåten underprisöverlåtelse och skattefrihet på näringsbetingade andelar. Nedan lämnas en redogörelse för uppbyggnaden och tillämpbarheten av dessa två byggstenar.

## 3.2 Tillåten underprisöverlåtelse

Ett av huvudskälen till att paketering av fastigheten vid försäljning blir lönsam för det säljande bolaget är att underprisöverlåtelser inom koncerner i vissa fall är tillåtna. Nödvändigheten av att underprisöverlåtelserna är tillåtna framkommer när man studerar tillvägagångssättet för själva paketeringen av fastigheten. Den första som sker är att fastigheten som ska säljas skiljs från moderbolagets övriga tillgångar och placeras i ett helägt dotterbolag. Upplägget är alltså redan på detta första stadium beroende av den så kallade tillåtna underprisöverlåtelserna vilket innebär att transaktionen blir skattefri för koncernen. Varken moder- eller dotterbolag får några skattekostnader utöver stämpelskatten förknippade med ägarförändringen.

Innebörden av en tillåten underprisöverlåtelse är helt enkelt den att ingen uttagsbeskattning blir aktuell. Detta följer av 23 kap IL som tillsammans med 53 kap samma lag innehåller de bestämmelser som klargör vilka fall av underprisöverlåtelser som ska belastas av uttagsbeskattning, respektive vilka som ska vara befriade. Även 53 kapitlet IL om underprisöverlåtelse från bland annat fysisk person till aktiebolag är av stort intresse i detta sammanhang eftersom reglerna i 23 kap om underprisöverlåtelser inte är tillämpliga på kapitalvinstbeskattad egendom, såsom fastigheter. En överlåtelse till underpris definieras i enlighet med beteckningens betydelse, nämligen den att en överlåtelse har skett till ett vederlag som är lägre än det verkliga värdet av tillgången, eller att överlåtelserna sker utan att något vederlag erläggs över huvud taget.<sup>5</sup>

Beskattning av vinster inom företagssektorn sker som bekant först vid själva avyttringen av egendomen där övervärdet uppkommit, vilket benämns realisationsprincipen. Anledningen till att realisationsprincipen används vid beskattning av uppkomna övervärden är att det är det säkraste sättet att bedöma hur stor vinsten egentligen är. Att löpande beskatta uppkomna vinster skulle medföra en alltför stor osäkerhet kring värderingen av tillgången och därmed av vinsten.<sup>6</sup> Förutom beskattning av rena realisationsvinster förekommer även beskattning av övervärden inom

---

<sup>5</sup> Prop. 1998/99:15 s. 118 och 23:3 IL

<sup>6</sup> Prop. 1998/99:15 s. 117

företaget genom uttagsbeskattning. På samma sätt som vid beskattning av realisationsvinsten förutsätts vid uttagsbeskattning att tillgången skiljs från näringsverksamheten. Näringsidkaren blir skattskyldig för det belopp som motsvarar det uttagna värdet av tillgången.

Funktionen av den tillåtna underprisöverlåtelsen är helt enkelt ett beviljat uppskov med vinstbeskattningen. Eftersom det förvärvande företaget kommer att få använda överlåtarens anskaffningsvärde för tillgången som sitt anskaffningsvärde går statskassan egentligen inte miste om någon vinstskatt. Effekten är bara den att skatten kommer att inflyta vid ett senare tillfälle, när förvärvaren i sin tur avyttrar egendomen. Syftet med den tillåtna underprisöverlåtelsen är enligt förarbetena att på detta sätt underlätta för företagssektorn genom att medge vissa direkta ränte- och likviditetsvinster för berörda företag. Grunden till systemet med tillåten underprisöverlåtelse finns i synen på bolag inom en koncern. För att uppnå neutralitet i beskattningen väljer lagstiftaren att se dessa bolag som en enhet ur det skattemässiga perspektivet.

Underprisöverlåtelse tillåts bland annat för att underlätta omstrukturering inom koncerner samt för att uppmuntra sådana affärshändelser som är samhällsekonomiskt nyttiga och som kanske inte inträffat om bestämmelserna om uttagsbeskattningen inte haft någon undantagsregel.<sup>7</sup> Däremot är reglerna inte avsedda att leda till en otillbörlig skatteförmån.<sup>8</sup> För företag inom aktiebolagssfären gäller reglerna i 23 kapitlet IL där 23:9 stadgar att när väl en underprisöverlåtelse enligt kapitlet i övrigt är fastställd undanröjs kravet på den uttagsbeskattning som annars är norm enligt 22 kapitlet samma lag. Fastställandet av om en underprisöverlåtelse skett görs genom att kontrollera att villkorsuppfyllandet skett enligt 23:14-29 IL.

Det första av villkoren gäller de krav som ställs på överlåtare och förvärvare. Eftersom fastighetsförpackandet ska ske inom en grupp av aktiebolag, där från början fastigheten också kan ägas av en fysisk person, är det intressant att notera att underprisöverlåtelse kan vara tillåten både från en fysisk person till ett aktiebolag och från ett aktiebolag till ett annat aktiebolag, 23:14 IL.

Det andra av villkoren att uppfylla är det att förvärvaren omedelbart efter förvärvet ska vara skattskyldig i Sverige för inkomst av den näringsverksamhet i vilken tillgången ingår, och att denna skattskyldighet inte får vara bortavtalad genom något dubbelbeskattningsavtal, 23:16 IL. Anledningen till detta andra villkor är en önskan att upprätthålla den svenska skattebasen. Eftersom tillgången överförs till ny ägare utan att staten erhåller någon skatteintäkt vill lagstiftaren säkerställa att tillgången inte hamnar hos en ägare som inte vidare beskattas i Sverige under innehavstiden eller vid en eventuell försäljning till utomstående.<sup>9</sup> Exempelvis finns det obeskattade reserver bundna till fastigheten i form av

---

<sup>7</sup> Wiman Bertil, *Beskattning av företagsgrupper*, Nordstedts Juridik AB, 2002, s. 121

<sup>8</sup> *Ibid.* s. 128

<sup>9</sup> *Ibid.* s. 131

värdeminskningsavdrag, men även löpande inkomster under innehavstiden såväl som vinsten vid avyttring är händelser som genererar skatter som anses även i framtiden böra tillfalla den svenska staten.

Koncernbidragsvillkoret är det tredje villkoret som måste uppfyllas för att underprisöverlåtelsen ska betecknas som tillåten. Villkoret har formulerats för att säkerställa att koncernbidragsreglerna inte kringgås, vilket annars lätt kan ske om bolag har möjlighet att enskilt överlåta enstaka tillgångar till underpris.<sup>10</sup> Koncernbidragsregeln i 23:17 IL säger att koncernbidragsförutsättningar måste gälla för verksamhetsåret för att underprisöverlåtelsen inte ska föranleda uttagsbeskattning, om inte tillräckligt stor del av näringsverksamheten är föremål för överlåtelsen. Mer precist betyder det att hela näringsverksamheten, en verksamhetsgren eller en ideell andel av en verksamhet eller en verksamhetsgren måste överlåtas för att underprisöverlåtelsen ska anses tillåten för de fall där koncernbidragsförutsättningarna inte är uppfyllda.<sup>11</sup> Det är inte helt uppenbart vad som kan anses utgöra en verksamhetsgren. Avgjort är att verksamhetsgrenen ensam, efter ett avskiljande, måste kunna fungera som en självständig rörelse, 2:25 IL. En fastighet kan numera anses utgöra en verksamhetsgren enligt uttalande av departementschefen när föregångaren till senast nämnda paragraf infördes, dock måste verksamheten inom verksamhetsgrenen vara av sådan omfattning att självständig drift framstår som ändamålsenlig.<sup>12</sup>

Det fjärde villkoret är ett skydd för kapitalvinstbeskattningen av andelar i fåmansföretag och finns i 23:18-23 IL. Bestämmelserna syftar till att förhindra ett kringgående av de så kallade 3:12-reglerna.<sup>13</sup> Vad lagstiftaren vill förhindra är att en underprisöverlåtelse från ett företag med enbart kvalificerade andelar till ett företag helt utan kvalificerade andelar blir tillåten. Blir en sådan underprisöverlåtelse tillåten innebär det att beskattningen för den del av uttaget eller kapitalvinsten som annars skulle ha beskattats i inkomstslaget tjänst stannar i inkomstslaget näringsverksamhet med lägre skattesats som följd. Denna otillbörliga skatteförmån är vad som undviks genom utformningen av reglerna om kvalificerade andelar i 23 kapitlet IL.

Slutligen ställs som villkor för att underprisöverlåtelsen inte ska medföra uttagsbeskattning att det företag som tillgången överförs till inte är ett underskottsbolag, 23:24-29 IL. Detta kan ses på med viss modifikation eftersom det genom 23:29 IL tillåts att överlåta till underpris om underskottet är mycket litet och överlåtaren i övrigt avstår från att utnyttja det. Avdragsrätten, eller skyldigheten, upphävs i sådant fall. Underskottet ska ha uppkommit under året före överlåtelsen och anledningen till att underskottsbolag räknas ut är den att obeskattade värdereserver inte fritt ska

---

<sup>10</sup> Wiman Bertil, Beskattning av företagsgrupper, Nordstedts Juridik AB, 2002, s. 132

<sup>11</sup> Mer om koncernbidragsförutsättningarna under 3.2.1.1

<sup>12</sup> Wiman Bertil, Beskattning av företagsgrupper, Nordstedts Juridik AB, 2002, s. 133

<sup>13</sup> Ibid. s. 133-134

få föras in i företag med underskott eftersom staten då kan gå miste om skatteintäkter.

### 3.2.1 Uttagsbeskattning

När det sker handel mellan bolag med samma ägare finns för det mesta ingen anledning att kräva att motparten betalar marknadspris för tillgången, i det här fallet fastigheten. Om nu tillgången överlåts till ett värde under marknadens uppkommer en förmån, förvärvaren har tagit emot en vara till underpris. Normalt angrips detta med uttagsbeskattning så att överlåtelsen beskattas som om den avyttrats till ett pris motsvarande marknadsvärdet, detta enligt 22:3 IL, men som ovan beskrivits finns situationer när uttagsbeskattning kan underlåtas.

### 3.2.2 Skattemässigt värde

Vad är då ett skattemässigt värde i sammanhanget kring tillåten underprisöverlåtelse, när det gäller den paketerade fastigheten? Det skattemässiga värdet definieras i 2:31–32 IL och för näringsfastigheter gäller som för övriga tillgångar att det belopp som åsyftas är det värde på fastigheten som tas upp och används när näringsverksamhetens resultat ska beräknas. Dock med tillägget att för näringsfastigheter ska värdeminskningssavdraget som använts vid beskattningen, inte i räkenskaperna, vara det avdrag som hänsyn tas till. Definitionen ovan gäller för det fall näringsfastigheten är att betrakta som en lagertillgång. Om näringsfastigheten är en kapitaltillgång är det omkostnadsbeloppet som räknas som skattemässigt resvärde. I avsikt att paketera är det med fastigheter som kapitaltillgång som skattefriheten uppnås.<sup>14</sup>

För definition av marknadsvärde hänvisas till 61:2 IL. För att få ett korrekt fastställt marknadsvärde, vilket i alla lägen inte är särskilt enkelt, ska en jämförelse göras med priserna för det övriga fastighetsbeståndet på orten. Det pris som betalats för jämförliga objekt i fastighetens närområde kan användas till hjälp för att fastställa objektets marknadsvärde. Utöver läget är det givetvis många faktorer som påverkar värdet på en fastighet, till exempel den rent fysiska karaktären som storlek och skick. Vilka planbestämmelser för området som finns kan spela in, liksom självklart de hyresavtal som följer med fastigheten. Utbud och efterfrågan styr marknadsvärdet i hög grad liksom omvärldsanknutna faktorer som till exempel konjunkturutvecklingen vid överlåtelsestidpunkten.<sup>15</sup> Vad en köpare vill eller är beredd att betala för fastigheten bedömer denne genom att titta på fastighetens avkastningsvärde genom att räkna fram nuvärdet av framtida

---

<sup>14</sup> Se vidare under Byggmästarsmitta, avsnitt 3.3.3

<sup>15</sup> Institutet för värdering av fastigheter, Fastighetsnomenklatur - fastighetsekonomi fastighetsrätt, 7:e utgåvan, rev. juni 1995, AB Svensk Byggtjänst, 1997, s.159

förväntade avkastning för fastigheten.<sup>16</sup> Detta ställs i relation till marknadsvärdet vilket är det pris köparen i realiteten måste betala för att få köpa, och det är här priset förhandlingen tar sin början. I en högkonjunktur är det troligare att säljaren får betalt för marknadsvärdet eller mer, i en lågkonjunktur har köparen möjlighet att förhandla ner priset. Det marknadsvärde lagstiftaren bör avse är definierat enligt Institutet för värdering av fastigheter och lyder: ”Mest sannolikt pris vid en tänkt överlåtelse på en fri och öppen marknad”.

Viktigt för definitionen av skattemässigt värde är insikten om att följden av en försäljning blir den att överlåtarens resultat inte påverkas, om tillgången avyttras till ett belopp som motsvarar det skattemässiga värdet.<sup>17</sup> I propositionen till nuvarande inkomstskattelag hänvisas när det gäller definitionen av skattemässigt värde till 9 § i den numera upphävda lagen (1998:1600) om beskattning av överlåtelser till underpris. Underprislagens definition utökades till att gälla även för kapitaltillgångar och har fått fortsatt giltighet i den idag gällande inkomstskattelagen.

Intresset för innebörden av skattemässigt värde uppkommer vid studier av 23:10 IL som ger uttryck för att om tillgången, i vårt fall den paketerade fastigheten, avsätts till ett pris som understiger det skattemässiga värdet ska tillgången ändå anses vara avyttrad till det belopp som är det framräknade skattemässiga restvärdet. Som redan nämnts sker beräkningen av det skattemässiga värdet på olika sätt beroende på om fastigheten anses vara en lagertillgång eller en kapitaltillgång. Den förra definieras i 17:3 IL som en tillgång avsedd att omsättas eller förbrukas. Den senare definieras i 25:3 IL. Kapitaltillgångar är således inte lagertillgångar, inte heller pågående arbeten, kundfordringar och liknande, inventarier eller patent. I denna uppsats beaktas framöver fastigheter som kapitaltillgångar eftersom det är dessa som kan paketeras, även om fastigheter kan uppträda som lagertillgångar för det fall ägarens sysselsättning är handel med fastigheter.

Reglerna för beräkningen av fastighetens skattemässiga värde som kapitaltillgång betraktat finns utspritt i ett antal bestämmelser i inkomstskattelagen. För det första har redan sagts att omkostnadsbeloppet, beräknat som inför en försäljning av fastigheten, är det samma som det skattemässiga värdet för fastigheten. Som huvudregel anges i 22:14 IL att omkostnadsbeloppet ska vara anskaffningsutgiften i förening med förekommande utgifter för förbättringsarbeten utförda på fastigheten under innehavstiden. Enligt 2:32 IL undantas från förbättringsarbete i detta fall förbättrande reparationer och underhåll av vilket följer att de återstående utgifter som får användas i beräkningen av omkostnadsbeloppet är utgifter för ny- till- och ombyggnader på fastigheten. Att fastigheten överläts till skattemässigt värde inom koncernen betyder att den bär med sig en värdereserv som till sin storlek är lika med marknadsvärdet subtraherat med det skattemässiga värdet. Som anskaffningsutgift gäller inköpspriset

---

<sup>16</sup> Institutet för värdering av fastigheter, Fastighetsnomenklatur - fastighetsekonomi fastighetsrätt, 7:e utgåvan, rev. juni 1995, AB Svensk Byggtjänst, 1997, s.162

<sup>17</sup> Prop. 1998/99:15 s. 166



tillsammans med övriga kostnader för förvärvet såsom lagfarts- och pantbrevskostnader.

## 3.2.2 Koncernbidragsrätt

Det finns två sätt på vilka en underprisöverlåtelse i paketeringsfallet kan vara möjlig. Det ena förutsätter att företagskonstellationen har ett utseende som gör koncernbidrag giltiga. Det andra sättet att uppnå den tillåtna underprisöverlåtelsen på, för det fall koncernbidragsrätt inte skulle föreligga, är att överlåta en hel näringsverksamhet eller en verksamhetsgren.

### 3.2.1.1 Överlåtelse med koncernbidragsrätt

Eftersom en underprisöverlåtelse kan ge ungefär samma ekonomiska resultat för koncernen som ett koncernbidrag finns regleringen i 23:17 IL som tillåter underprisöverlåtelse endast i de fall där koncernbidrag mellan överlåtare och förvärvare också är möjliga.

I 2:5 IL anges att en svensk koncern är en grupp av företag eller andra näringsidkare som enligt någon svensk lag bildar en koncern. För att exempelvis enligt ABL kunna anses ingå i en koncern måste vissa villkor i 1:11 ABL uppfyllas. Paragrafen fastställer efter vissa definitioner att moder- och dotterbolag tillsammans bildar en koncern. För att berättigas att lämna koncernbidrag finns något annorlunda definitioner för koncernbegreppet i 35:2 IL. De lagrum i IL som innehåller begreppet koncern omfattar även utländska juridiska personer, när det handlar enbart om svenska företag i konstellation står det uttryckligen svensk koncern i lagtexten.<sup>18</sup> Helt klart är att en fysisk person inte kan kontrollera företagsgruppen om koncernbegreppet ska uppfyllas, varken skatterättsligt eller bolagsrättsligt.<sup>19</sup>

Att notera är att för att företagskonstellationen ska räknas som en koncern enligt till exempel ABL är det så att moderbolaget måste vara svenskt vilket understryks i propositionen till årsredovisningslagen<sup>20</sup> som uppställer samstämmiga regler med ABL om koncernbegreppet. Är moderbolaget en utländsk juridisk person med dotterbolag i Sverige föreligger alltså inte ett koncernförhållande enligt ABL. Trots det sagda är det möjligt för Europabolag att vara moderbolag till koncernen,<sup>21</sup> vilket grundar sig på Art. 61 i Förordningen om SE-bolag, EG nr 2157/2001, vilket ABL får vika för. Däremot är det fullt möjligt att uppfylla koncerndefinitionen enligt svensk lag om moderbolaget är svenskt och dotterbolaget utländskt. Anledningen till detta är att merparten av lagreglerna inom koncernregleringen vänder sig mot moderbolaget som förväntas omfattas av aktiebolagslagen, därav måste

<sup>18</sup> Wiman Bertil, Beskattning av företagsgrupper, Nordstedts Juridik AB, 2002, s. 23

<sup>19</sup> Sandström Torsten, Svensk aktiebolagsrätt, preliminär upplaga, Juridiska fakulteten vid Lunds Universitet, 2004, s. 43

<sup>20</sup> Prop. 1995/96:10 Del II s. 176 och 288 ff.

<sup>21</sup> Sandström Torsten, Svensk aktiebolagsrätt, preliminär upplaga, Juridiska fakulteten vid Lunds Universitet, 2004, s. 41

moderbolaget vara en svensk juridisk person.<sup>22</sup> När det gäller rätten att lämna koncernbidrag finns i 35:2a möjligheter för moderbolaget att vara utländskt om det ligger inom EES, men fortfarande måste dotterbolaget vara skattskyldigt i Sverige för den verksamhet koncernbidraget hänför sig till, antingen direkt eller genom dubbelbeskattningsavtal.

En förutsättning för att en underprisöverlåtelse, av i vårt fall en paketerad fastighet, ska vara tillåten är att koncernbidrag får lämnas mellan överlåtare och förvärvare. Detta utläses ur 23:17 IL som tillåter en underprisöverlåtelse av en enstaka tillgång när koncernbidragsrätt föreligger. Reglerna kring koncernbidrag finns upptagna i 35 kap. IL. Kapitlet gäller för helt öppna koncernbidrag<sup>23</sup> vilket innebär att bidragen ska redovisas öppet i självdeklarationen 35:3 p. 2 IL. Reglerna om underprisöverlåtelse och koncernbidragsrätt är alltså tätt sammanlänkade och måste uppfyllas för att paketeringen ska fungera.

Ett koncernbidrag är en möjlighet att överföra tillgångar mellan företag inom koncernen, en transaktion benämnd bidrag. Bidraget ska vara avdragsgillt hos givaren och skattepliktigt hos mottagaren, 35:1 IL och syftar till att vara en för koncernen resultatutjämnande åtgärd.<sup>24</sup> Innebörden är att skattetrycket inte ska öka för koncernen som helhet utan vara det samma som om verksamheten skett i ett enda företag.

Stor frihet finns på koncernbidragsrättens område, exempelvis finns inget som reglerar hur stort bidraget får vara. Friheten gäller dock inte för ägarförhållandena eftersom det i 35:2 IL krävs att moderbolaget ska äga minst 90 % av andelarna i dotterbolaget. Som tidigare konstaterats kan moderbolaget vid tillåten underprisöverlåtelse vara svenskt eller utländskt. Att dotterbolaget ska vara svenskt framgår explicit av senast nämnda lagrum. I paketeringsexemplet är det alltså grundläggande att utreda huruvida koncernbidragsrätt föreligger mellan överlåtare och förvärvare i själva paketeringsögonblicket för att inte förlora möjligheten att undgå uttagsbeskattning för överlåtelsen vilken ju är ägnad att fungera som en tillåten underprisöverlåtelse. De förutsättningar som i detta fall nogsamt bör studeras och uppfyllas återfinns i 35:3 IL, eftersom paketeringen i vårt fall sker från ett moderbolag till ett dotterbolag. Utöver vad som tidigare nämnts gäller att inget av bolagen får vara privatbostads- eller investmentföretag och dotterbolaget måste ha varit helägt under hela beskattningsåret eller sedan dotterbolaget började bedriva näringsverksamhet.

Därutöver måste också kontrolleras att inte koncernbidragsspärren blir tillämplig.<sup>25</sup> Koncernbidragsspärren i 40:18 IL begränsar koncernbidragsrätten och hör samman med reglerna om underprisöverlåtelse i 23:27-28 IL. I 23:27 IL står att underprisöverlåtelse inte är tillåten om det förvärvande företaget eller det företag som det förvärvande företaget kan

---

<sup>22</sup> Prop. 1975/76:103 s. 278

<sup>23</sup> Prop. 1999/2000:2 s. 421

<sup>24</sup> Prop. 1999/2000:2 s. 159

<sup>25</sup> Prop. 1999/2000:2 s. 306

lämna avdragsgilla koncernbidrag till har gått med underskott året för överlåtelsen eller året dessförinnan. Om det överlåtande bolaget kan lämna koncernbidrag till förvärvaren under överlåtelseåret är dock underprisöverlåtelsen tillåten igen, 23: 28 IL. Som en sista rekyl kan sedan koncernbidragsspärren i 40:18 IL göra underprisöverlåtelsen otillåten igen när det finns underskott som uppkommit före det beskattningsår som spärren inträder. Dessa underskott får inte dras av med högre belopp än beskattningsårets överskott beräknat utan avdragen för underskotten och de koncernbidrag som ska tas upp enligt 35 kapitlet IL.

I 35:3 p. 3 IL infördes den 1 januari 2009 en ändring som klargör det förhållande att koncernbidrag kan lämnas från moderbolag till dotterbolag från den dag verksamhet påbörjas i det senare av företagen redan under det år det registreras. Enligt tidigare gällande lagstiftning exkluderades ett sådant bolag från koncernbidragsrätten under det första verksamhetsåret. Regleringen införs för att inte försvåra löpande omstruktureringar inom koncerner genom att göra det möjligt att lämna koncernbidrag även till inköpta nybildade bolag.<sup>26</sup> Detta är intressant eftersom det betyder att fastigheten kan paketeras i det inköpta lagerbolag som används i processen redan under det år det förvärfvas av moderbolaget med tillämpning av regeln om koncernbidragsrätt.

### **3.2.1.2 Överlåtelse av verksamhet eller verksamhetsgren**

Noga uttryckt i 23:17 IL om villkor för underprisöverlåtelse är att även när en ideell andel av en verksamhet eller verksamhetsgren överläts är underprisöverlåtelsen tillåten. För den företagare som önskar paketera sin fastighet inför försäljning räcker det att veta att avyttring av en verksamhetsgren kan utgöra tillåten underprisöverlåtelse. I 2 st. anges att underprisöverlåtelsen inte är tillåten om försäljningen sker mellan ett svenskt handelsbolag och ett företag som är delägare i handelsbolaget. Eftersom handelsbolagslösningen inte längre är tillgänglig spelar det mindre roll, det viktiga här är att aktiebolag inkluderas i villkoret. En sådan del av en rörelse som lämpar sig för att avskiljas till en självständig rörelse betecknas verksamhetsgren enligt 2:25 IL. En rörelse är enligt 2:24 IL annan näringsverksamhet än innehav av kontanta medel, värdepapper eller liknande tillgångar. Fastigheter är alltså inte intagna i ovanstående undantag från vad som menas med rörelse.

Att en enskild fastighet kan anses utgöra en verksamhetsgren framkommer dessutom av motiven i förarbetena<sup>27</sup> till nuvarande inkomstskattelag. Regeringen klargör i propositionen att ett ägande och en förvaltning av en fastighet i vissa fall kan utgöra en verksamhetsgren. Kravet är dock att verksamheten är av sådan omfattning att det anses ändamålsenligt att bedriva den självständigt. Av detta framgår att det kan vara möjligt att genomföra en

---

<sup>26</sup> Prop. 2008/09:40 s. 22

<sup>27</sup> Prop. 1998/99:15 s. 138

paketering av fastigheten genom tillåten underprisöverlåtelse även i de fall koncernbidragsrätt inte föreligger.

### 3.3 Skattefrihet på näringsbetingade andelar

Orsaken till ett aktieinnehav kan vara två. Antingen har innehavet ett rent kapitalplaceringssyfte eller också är innehavet näringsbetingat. I 24:14 IL återfinns definitionen av näringsbetingad andel. Onoterade andelar är alltid näringsbetingade. För att marknadsnoterade andelar ska vara näringsbetingade uppställs kravet att de antingen ska motsvara 10 % av röstetalet eller så ska innehavet betingas av rörelse som bedrivs av ägarföretaget eller av något till ägarföretaget närstående bolag. För att upplägget med paketering av fastigheter ska vara vinstgivande är det uppenbart att man måste tillse att andelen är näringsbetingad för att uppnå skattebefrielse på vinsten. Att kapitalvinsten inte ska tas upp till beskattning i sådant fall framgår av 25a:25 st.1 IL. Att paketering är en förutsedd skatteinpassad transaktion är tydligt redogjort för i förarbetet till införandet av reglerna om skattebefrielse på näringsbetingade andelar.<sup>28</sup> Fastighetspaketering har uppmärksammats särskilt och motverkas medvetet endast när paketeraren är ett fåmansföretag, och då i samband med att vissa andra omständigheter föreligger.

En konsekvens av att kapitalvinster på näringsbetingade andelar är skattebefriade vid försäljning är att en förlust inte heller är avdragsgill 25a:5 st.2 IL, vilket lagstiftaren sett till i samklang med reciprocitetsprincipen. På samma sätt som tidigare underprisöverlåtelser tillåts för att underlätta företagskonstellationers affärsverksamhet har skatten på näringsbetingade andelar avskaffats för att få bort en hämmande kedjebeskattnings inom koncernverksamheten.<sup>29</sup>

För att göra neutralitetsprincipen rättvisa gäller att inkomster i aktiebolagssfären dubbelbeskattas. Först beskattas själva vinsten med den idag gällande bolagsskatten om 26,3 %, varefter aktieägarna beskattas för den utdelning de mottar med 30 % i inkomstslaget kapital, alternativt för den lön som ägaren tar ut med tillkommande sociala avgifter. Om det sedan utöver detta skulle tillkomma situationer där inkomsten beskattas ytterligare en eller flera gånger uppkommer den ovälkomna kedjebeskattnings. Exempel på det kan vara att ett dotterföretag i koncernen avyttrar sina andelar och att det är denna vinst som sedan delas ut till aktieägarna. Vinsten är nu trippelbeskattad. För att möjliggöra ett ekonomiskt gynnsamt nära samarbete företag emellan arbetar lagstiftaren aktivt, som här, för att motverka kedjebeskattnings.

---

<sup>28</sup> Prop. 2002/03:96 s. 132-133

<sup>29</sup> Prop. 2002/03:96 s. 1

Utöver ovan nämnda syfte vill lagstiftaren även råda bot på en snedvriden internationell beskattning där innan lagändringarnas genomförande innehav av aktier flyttas utomlands för en försäljning i ett land där skattefrihet redan är lagstadgad.<sup>30</sup> En asymmetri uppkommer då i form av en inte beskattad kapitalvinst, eller lågbeskattad utomlands, samtidigt som det inte finns några inskränkningar i avdragsrätten för kapitalförluster i Sverige. Här handlar det inte som i fallet med ränteupplägget om att samma transaktion ger skatteförlust för staten i två omgångar, först i form av inte influten skatt och sedan som avdragsgill kostnad. Asymmetrin handlar istället om två transaktioner som inte uppväger varandra. Ett bolag kan göra en förlust som dras av och minskar skatteunderlaget samtidigt som ett annat bolag säljer sina vinster utomlands utan att skatta i Sverige. Staten får ingen kompensation för rätten till kapitalförlustavdraget. För att uppnå symmetri på det internationella beskattningsområdet tillkom även helt nya regler för utländska bolag kontrollerade från Sverige, CFC-lagstiftningen.

### 3.3.1 Holdingbolag

Ett holdingbolag är oftast ett moderbolag i en koncern utan egen verksamhet vars syfte istället är att äga aktier i ett eller flera dotterbolag i samma koncern, för att i dessa bolag ha väsentligt inflytande över styrning och förvaltning. Holdingbolagen placeras gärna utomlands eftersom avsikten med ägandestrukturen är att åstadkomma skattemässiga förmåner genom att ha ett visst upplägg för placering av inom koncernen uppkomna vinster. Anledningen till att holdingbolagsstrukturen är av intresse här, är att vinster efter försäljningar av fastigheter i paketerad form kan placeras hos holdingbolaget utomlands genom lån med räntebetalningar mellan bolagen i koncernen. Förfarandet kallas allmänt för ränteupplägget eller räntesnurra och har orsakat så mycket skatteförluster att lagstiftaren tvingats sträva åt möjligheterna till ränteavdrag för räntor på dessa lån. Över huvud taget kan det vara fördelaktigt att ha ett holdingbolag beläget utomlands inom EU eftersom till exempel bolagsskatten kan vara väsentligt mycket lägre i andra länder.

SE-bolag är förkortningen på europeiska publika aktiebolag - Societas Europaea. Bestämmelser om dessa bolag finns i SE-förordningen, eller Rådets förordning (EG) nr 2157/2001 av den 8 oktober 2001 om stadga för europabolag. Förordningen talar om att ett bolag får bildas inom gemenskapens territorium i form av ett europeiskt publikt bolag enligt de villkor som i övrigt uppställs i förordningen, art. 1. Att till exempel tillåta bildande av holdingbolag inom EU för bolag hemmahörande i olika medlemsstater är en av målsättningarna i förordningen.<sup>31</sup> I Sverige kompletterar lag (2004:575) om europabolag samt Förordning om europabolag, SFS (2004:703) Rådets förordning. Lag om europabolag avser i första hand europabolag med säte i Sverige. Av detta får antagandet göras

---

<sup>30</sup> Prop. 2002/03:96 s. 1

<sup>31</sup> Rådets förordning (EG) nr 2157/2001 av den 8 oktober 2001 om stadga för europabolag sid. 3 p. 10

att för bildande av europabolag utomlands får regler sökas i det lands lagstiftning där europabolaget är tänkt att ha sitt säte, vilket mycket riktigt följer av Rådets förordning, art. 15.

### 3.3.2 CFC-lagstiftningen

Ändringen av CFC-reglerna har åstadkommit som en följd av de ändrade reglerna i inkomstskattelagen avseende skattefriheten för näringsbetingade andelar. Syftet är att hindra en snedvriden skatteplanering som ”urholkar den svenska skattebasen”, vilket sker när bolag skickar medel till ett företag inom koncernen som är beläget i ett lågbeskattat land för att sedan låta vinsten falla ut i det lågbeskattade landet. Lagstiftarens åtgärd har blivit att låta inkomsten beskattas med hjälp av samma inkomstskatteregler som om den utfallit hos ett aktiebolag i Sverige. De svenska delägarna i den utländska juridiska personen i det lågbeskattade landet är de mot vilka CFC-reglerna riktar sig, det är hos dem beskattningen uppkommer. Tidigare fungerade CFC-reglerna på så sätt att inkomster i utländska juridiska personer beskattades löpande för varje inkomstår hos delägarna.

Lagstiftningen har ett upplägg med en huvudregel och åtföljande undantag. Huvudregeln återfinns i IL 39a:5 där det anges när en utländskt juridisk person ska anses lågbeskattad. I finansdepartementets direktiv<sup>32</sup> framgår att paragrafen ska utläsas som följer: Är skattesatsen under 15 % i utlandet anses inkomsten vara lågbeskattad och vinsten ska beskattas så som om den uppkommit här hemma.<sup>33</sup> De 15 % är uttryck för en jämförlig skattesats som fortfarande får antas vara densamma, även om den svenska bolagsskatten justerats nedåt sedan direktivet tillkom. I 7 § samma kapitel och lag tillkännages innebörden av undantaget, den så kallade kompletteringsregeln. I åtföljande bilaga 39a tas således upp i en diger lista samtliga de stater som är undantagna kraven i CFC-lagstiftningen. Det vill säga att inkomsten inte ska anses lågbeskattad trots att skattesatsen i förevarande stat är så låg att den egentligen uppfyller kraven enligt 39a: 5 för att beskattas enligt det svenska regelverket.

En annan uppgift som känns relevant för den fastighetspaketerare som är intresserad av att skicka sina vinster utomlands är den att nettoinkomsten måste vara positiv hos den utländska juridiska personen för att huvudregeln ska ha giltighet, 39a:5 st. 2.

### 3.2.2 Inskränkningar i ränteavdragsrätten

Om ett aktiebolag säljer en fastighet till utomstående direkt och inte i paketerad form utlöses beskattning i näringsverksamhet. Skattesatsen är nyligen sänkt till 26,3 % för bolagssektorn.<sup>34</sup> Enligt propositionen är det av

<sup>32</sup> Dir. 1998:74 Vissa internationella företagsskattefrågor

<sup>33</sup> Dir. 1998:74 Vissa internationella företagsskattefrågor

<sup>34</sup> Prop. 2008/09:65 s. 20

vikt att Sverige fortsatt har en konkurrenskraftig och attraktiv bolagsbeskattning så att lokalisering, investering samt skatteredovisning i framtiden i så stor utsträckning som möjligt sker i Sverige.<sup>35</sup> Däremot har åtgärder vidtagits för åtstramning av de så kallade räntesnurror som det inte har varit ovanligt att till exempel fastighetspaketerande företag använt sig av.

Grunden i upplägget är att ett svenskt rörelsedrivande bolag ägs via ett bolag i ett lågbeskattat land. Ett nybildat svenskt holdingbolag köper ut det rörelsedrivande företaget från ägarbolaget i det lågbeskattade landet. Upplägget kräver att holdingbolaget i samband med köpet får en skuld till bolaget i det lågbeskattade landet. I och med att holdingbolaget inte självt är rörelsedrivande eller har några andra tillgångar får räntan på lånet betalas med hjälp av koncernbidrag från det svenska rörelsedrivande företaget till det svenska holdingbolaget. När ränteinbetalningen tas emot av bolaget i det lågbeskattade landet är den skattefri medan samma belopp - koncernbidraget - kan dras av mot det rörelsedrivande bolagets vinst i Sverige. På det sättet minskas skatten i koncernen med ofta mycket höga belopp.

Anledningen till regeringens aktivitet i frågan är en hemställan (dnr. Fi 2008/4093) från Skatteverket som inte lyckats angripa upplägget genom praxis<sup>36</sup> med stöd i Skatteflyktlagen (1995:575) utan istället efterfrågar en lagändring. Hemställan inlämnades till Finansdepartementet den 23 juni 2008. Redan då hade staten gått miste om skatteintäkter beräknade till storleksordningen 7 miljarder årligen.<sup>37</sup> Det Skatteverket angriper i sin hemställan är konceptet med avdragsgill inte beskattad ränta i kombination med en räntebärande skuld som uppkommer koncerninternt plus att säljaren inte beskattas för någon försäljningsvinst.<sup>38</sup> Kritiken mot hemställan blev hård bland annat med hänsyn till att affärsmässigt motiverad verksamhet riskerade negativ påverkan varpå Skatteverket senare under hösten 2008 återkom med modifieringar i sitt förslag.

Förutom skattefria försäljningar är dels huvudregeln om obegränsad avdragsrätt för ränta i näringsverksamhet, 16:1 IL, samt dels det ökade intresset att underlätta för nyetablering utomlands av stor betydelse för förekomsten av ränteupplägget. Möjligheten att obegränsat starta nya bolag inom koncernen mellan vilka man i varierande form kan skicka medel, som koncernbidrag, tillskott, lån m.m. samt de befintliga skatteparadisen är också viktiga förutsättningar.<sup>39</sup> Den av förutsättningarna Skatteverket valt att hemställa om förändring av och av regeringen fått gehör för, är det fria ränteavdraget.

---

<sup>35</sup> Prop. 2008/09:65 s. 1

<sup>36</sup> RÅ 2007 ref. 84 och 85, Industrivärdendomarna

<sup>37</sup> Finansdepartementet, Promemoria, Ränteavdragsbegränsningar i syfte att förhindra vissa fall av skatteplanering inom en intressegemenskap, 2008-08-25, s. 6

<sup>38</sup> Ibid. s. 9

<sup>39</sup> Ibid. s. 9

Ändringar i inkomstskattelagen har genomförts med ikraftträdande från och med 1 januari 2009. Ändringarna avser transaktioner genomförda från och med 31 december 2008 och är endast tänkta att träffa bolag i just intressegemenskap. För att inte omotiverat försvåra för affärsverksamheten i landet har vikt lagts vid att inte neka avdrag för räntor där transaktionerna är affärsmässigt motiverade.<sup>40</sup> Det är bara när syftet uteslutande är att minska koncernens sammanlagda beskattning som de nya reglerna ska träda in och de är menade att reglera de tänkbara kringgåendesituationer som kan uppkomma. För det första ska avdrag nekas för ränteutgifter som är hänförliga till lån tagna inom intressegemenskapen i samband med förvärv av delägar- eller fordringsrätt inom samma intressegemenskap. För det andra ska inte ränteavdrag tillåtas när lånet/skulden möjliggjort utdelning inom intressegemenskapen eller för det tredje om lånet/skulden medverkat till ett kapitaltillskott som använts till interna förvärv som i sig begränsat avdragsrätten. Till sist begränsas även avdragsrätten vid externa lån, exempelvis banklån, om intressegemenskapen har någon fordran på banken, eller om ett internt lån ersätter ett externt lån om ränteutgifterna inte hade fått dras av om det istället rört sig om ett internt lån.<sup>41</sup> Lagstiftningen återfinns i kapitel 24 IL.

### 3.3.3 Byggmästarsmitta

För att paketeringen ska fungera krävs som ovan nämnts att fastigheten är att betrakta som en kapitaltillgång. En fastighet som tillgång hos en näringsidkare som handlar med fastigheter betraktas som en lagertillgång. Kapitel 27 IL uppställer definitioner gällande fastigheter som lagertillgång. Aktier i rörelse som bedriver handel med fastigheter är inte på samma sätt som näringsbetingade andelar skattebefriade. Detta beror på det förhållande att andelen för att uppfattas som näringsbetingad per definition inte kan vara en lagertillgång. Andelen måste vara en kapitaltillgång, 24:14 1 st. IL. Det är lagstiftarens avsikt att fastigheter som lagertillgång inte ska gå att paketera.<sup>42</sup>

Att fastigheter kan betraktas som lagertillgångar kan alltså bli ett problem för den fysiska eller juridiska person som handlar med fastigheter och som inför försäljning till utomstående vill paketera sin fastighet. Innebörden av fastighetens kvalificering som lagertillgång gör att paketeringen blir verkningslös i faser försäljning till utomstående. Den skattebefrielse som eftersträvas vid försäljningen av dotterbolaget uppnås inte eftersom effekten av skattebefrielse gäller enbart fastigheter som kapitaltillgång. Men problemet har en lösning.

Vilka förutsättningar bestämmer då att en fastighet är att beteckna som lagertillgång, eller med en annan benämning omsättningstillgång? Svaret finns att tillgå i 27 kapitlet IL. Alla transaktioner inom yrkesmässig handel

---

<sup>40</sup> Prop. 2008/09:65 s. 1

<sup>41</sup> Prop. 2008/09:65 s. 6

<sup>42</sup> Prop. 2002/03:96 s. 133



med fastigheter och inom byggnadsrörelse beskattas i inkomstlaget näringsverksamhet, både avseende fysiska och juridiska personer.<sup>43</sup> Fastigheter som hänförs till andra typer av verksamheter betraktas som anläggningstillgångar och beskattas vid försäljning i inkomstlaget kapital. Vid försäljning av en fastighet från en firma som bedriver yrkesmässig handel med fastigheter beskattas alltså den vinst som uppkommer i inkomstlaget näringsverksamhet. Kapitel 27 IL definierar inte byggnadsrörelse och handel med fastigheter utan de allmänna rörelsekriterierna om förvärvsverksamhet som bedrivs yrkesmässigt och självständigt i 13:1 IL får vara vägledande.<sup>44</sup>

Yrkesmässig fastighetshandel kan delas in i tre kategorier.<sup>45</sup> Byggnadsrörelse är benämningen på den verksamhet som handlar om uppförande och reparation av fastigheter för försäljning. Utan att några förbättrande insatser gjorts på fastigheterna hamnar verksamheten i kategori nummer två, handel med fastigheter. Den tredje formen av näringsverksamhet inom yrkesmässig fastighetshandel är tomtrörelse.

En fastighet kan i olika situationer riskera att bli utsatt för byggmästarsmitta. Om en person som redan bedriver byggnadsrörelse eller handel med fastigheter på annat sätt än benefikt tillskansar sig en ytterligare fastighet kommer denna enligt 27:4 IL att betraktas som lagertillgång. Enligt samma lagrum blir fastigheten en lagertillgång hos förvärvaren också om förvärvet sker av maken/makan till den som bedriver yrkesmässig fastighetshandel. Följden är alltså den att andelar i fastighetsförvaltande företag där fastigheterna är lagertillgångar inte innesluts av reglerna för kapitalvinstskattebefrielse. Beskattningen av vinsten från fastighetsförsäljningen sker istället i näringsverksamhet. Vissa undantag för kategoriseringen finns i påföljande paragraf 27:5 IL. Om förvärvet saknar uppenbart samband med den av förvärvaren bedrivna byggnadsrörelsen eller om fastigheten uppenbart förvärvats som anläggningstillgång i annan näringsverksamhet än fastighetsförvaltningen är fastigheten inte att betrakta som lagertillgång. En privatbostad kan heller aldrig bli lagertillgång, 27:4 st. 3 IL.

Det som är av avgörande betydelse i paketeringsfallet är att även andelar i fastighetsförvaltande företag kan anses som lagertillgångar. Detta är fallet om fastigheterna ägda av företaget vid direktäggande av fysisk person hade varit skatterättsligt definierade som lagertillgångar. För det fallet blir även andelen definierad som lagertillgång, 27:6 IL. Andelen kvalificerar sig som lagertillgång under förutsättning att företaget är ett fåmansföretag, handelsbolag eller för det fall det råder intressegemenskap mellan innehavaren och det fastighetsförvaltande företaget.

---

<sup>43</sup> Tjernberg, Beskattning av fåmansföretag, 6:e uppl., Thomson Fakta, 2005, s. 163

<sup>44</sup> Tjernberg, Beskattning av fåmansföretag, 6:e uppl., Thomson Fakta, 2005, s. 163

<sup>45</sup> Lodin Sven-Olof m.fl., Inkomstskatt – en läro- och handbok i skatterätt del 1 och 2, 9:e uppl., Studentlitteratur, 2003, s. 316

Ett fastighetsförvaltande företag har som huvudsaklig verksamhet att äga och förvalta fastigheter. Ägandet ska här vara ett direktägande för att medföra smitta enligt 27 kapitlet IL.<sup>46</sup> Av detta följer att andelarna i ett holdingbolag som äger aktierna i det fastighetsförvaltande bolaget inte kan vara lagertillgångar, det förekommer inget direktägande av någon fastighet i det fallet. Holdingbolaget bör i denna egenskap inte ha någon egen verksamhet, varken byggnadsrörelse eller annan, för att inte smitta själv. Med ett sedvanligt paketeringsupplägg spelar det alltså för det överlåtande bolaget ingen roll om fastigheten som ska säljas är näringssmittad eller inte. Den byggmästarsmittade fastigheten kan paketeras som vanligt genom en underprisöverlåtelse från holdingbolaget in i dotterbolaget och sedan skattefritt säljas vidare till den slutlige förvärvaren.

I ett inte överklagat förhandsbesked från Skatterättsnämnden<sup>47</sup> meddelat den sista januari 2008 beträffande underprisöverlåtelse av fastighet inför externavyttring avser ett byggnadsrörelsebolag att avyttra en av sina fastigheter. Bolaget som driver byggnadsrörelse är ett av moderbolaget helägt dotterbolag. Upplägget går ut på att paketera fastigheten i ett av moderbolaget nyförvärvat aktiebolag för att sedan till utomstående överlåta genom försäljning samtliga aktier med fastigheten som enda tillgång. Frågeställningarna behandlade i förhandsbeskedet är om fastigheten utgör lagertillgång, om fastigheten kan anses vara en verksamhetsgren och slutligen om aktieförsäljningen när det nybildade bolaget säljs är skattefri.

Skatterättsnämnden gör den bedömningen att fastigheten utgör lagertillgång eftersom dotterbolaget vid tiden för inköpet av fastigheten bedrev byggnadsrörelse, 27:4 st. 1 IL. Efter förvärvet har fastigheten under årens lopp åtnjutit förbättringar i form av byggnadsarbeten som dotterbolaget utfört. På grund av detta kan fastighetsförvärvet uppenbart inte anses sakna samband med det ägande bolagets byggnadsrörelse, och är följaktligen en lagertillgång hos dotterbolaget, 27:5 p. 2 IL. Skatterättsnämnden anser vidare att fastigheten är en verksamhetsgren eftersom den genom sin användning får anses bilda en ändamålsenlig och självständig förvaltningsenhet. Härmed är en underprisöverlåtelse tillåten, 23:17 IL. Angående sista frågan, om moderbolagets aktieavyttring i det nyförvärvade bolaget med den paketerade fastigheten är skattefri, säger skatterättsnämnden att akterna utgör kapitaltillgångar eftersom moderbolaget inte bedriver byggnadsrörelse eller handel med fastigheter. Att aktierna är kapitaltillgångar gör dem näringsbetingade, 24:14 IL, och skattebefriade, 25 a:5 IL.

Samstämmighet mellan bedömningen i ovan beskrivna beslut föreligger med ett annat av Skatterättsnämndens förhandsbesked meddelat den 28 juni 2008 där den fastighet som förvärvas av ett bolag som bedriver byggnadsrörelse inte anses vara lagertillgång i rörelsen. Beskedet grundas på att fastigheten under hela innehavstiden använts för eget boende samt

<sup>46</sup> Se exempelvis RÅ 2000 not 24

<sup>47</sup> Skatteverket, Förhandsbesked, Dnr 140/07, meddelat 2008-01-31

som jordbruksfastighet av bolagets ägare, och att inga kostnader för underhåll eller reparationer på fastigheten belastat bolaget. Därför kan inte något uppenbart samband mellan fastigheten och den bedrivna byggnadsrörelsen fastställas och fastigheten är inte lagertillgång.

## 4 Värdeminskningsavdrag

För att få en överblick över vilka skattemässiga besparingar som kan göras för säljaren av den paketerade fastigheten följer en kort presentation av beskattningsreglerna för den direktöverlåtna fastigheten. Detta för att ge en grund till förståelsen för värdeminskningsavdragens betydelse i paketeringssammanhanget.

### 4.1 Vinstberäkning

Näringsfastighet är den fastighet som per definition inte är en privatbostadsfastighet enligt 2:14 IL. En fastighet ägd av ett aktiebolag är dock alltid en näringsfastighet, privatbostadsfastigheter kan inte ingå i näringsverksamhet, 13:1 st. 2 IL. Detta förhållande innebär också något justerade regler för beräkningen av den beskattningsbara vinsten vid en överlåtelse i näringsidkarfallet, jämfört med beräkningen av vinsten för en privatbostadsfastighet. Dock återfinns reglerna för vinstberäkningen avseende båda kategorierna i kapitel 44 och 45 IL. Försäljningsvinsten när det gäller näringsfastigheten tas emellertid alltid upp till beskattning i inkomstlaget näringsverksamhet med skattesatsen 26,3 % av 90 % av vinsten, 45:33 IL, till skillnad från de 22 % som blir den totala effekten av en beskattning i kapital.

Rent faktiskt är det så att köparen till en paketerad fastighet övertar en latent skatteskuld, nämligen den som uppkommer för att försäljningen inte kapitalvinstbeskattas. Detta förhållande har betydelse för överlåtarens och förvärvarens skattemässiga situation och därmed för köparens krav på köpeskillingen.<sup>48</sup> Köparens krav på rabatterad köpeskillning kan alltså komma av den latent skatteskuld som följer fastigheten och som kommer att utlösas den dag köparen väljer att i sin tur sälja fastigheten genom en direktförsäljning. Som ofta vid överlåtelse av egendom med stora värden bör priset bli föremål för förhandling. Att notera är även att gjorda värdeminskningsavdrag ska återföras till beskattning vid en direktöverlåtelse som skattas i näringsverksamhet.

### 4.2 Värdeminskningsavdragens betydelse

Uppmärksammas i sammanhanget måste de värdeminskningsavdrag som är gjorda under ursprungsgärens, i det här fallet moderbolagets, innehavstid. Att det är av väsentlig vikt att ha dessa värdeminskningsavdrag i åtanke vid paketeringen följer av att de vid en direktförsäljning ska återföras till beskattning. Vid en paketering följer de bara med, helt orörda. Anledningen

---

<sup>48</sup> Henriksson Bengt, Fastigheter – ett omdebatterat skatteområde, Fastighetsnytt nr. 3, 2007, s. 53

till att värdeminskingsavdragen inte återförs till beskattning vid underprisöverlåtelsen är att kontinuitetsprincipen ska följas.<sup>49</sup> Förvärvaren försätts i samma skattemässiga situation som överlåtaren. Anledningen till att värdeminskingsavdragen inte återförs till beskattning när den utomstående köparen träder in är att det bolag som avyttras inte är en fastighet på pappret.

Reglerna om att gjorda värdeminskingsavdrag ska återföras till beskattning när näringsfastigheten avyttras genom direktförsäljning finns i 26:1 IL. Också när fastighetens lägenheter ska ombildas till bostadsrätter, det vill säga när det sker ett karaktärsbyte, ska värdeminskingsbidragen återföras. 26 kapitlet IL bör alltså också uppmärksammas vid förpackning av en större flerfamiljsfastighet inför utförsäljningen från bostadsrättsföreningen till de blivande medlemmarna. Det är bara näringsfastigheter som kan bli föremål för avskrivning, för privatbostadsfastigheter medges aldrig avdrag under innehavstiden. Kostnader för förbättringar på privatbostadsfastigheten får dock dras av vid vinstberäkningen efter en försäljning.

Värdeminskingsavdrag som görs under innehavstiden ska representera den förslitning av byggnader och markanläggningar sammanhörande med fastigheten som sker naturligt och genom användning av egendomen. De avdrag som görs är inte enbart beroende av fastighetens fysiska skick och tekniska kvalitet utan kan också innefatta bedömningen av hur möjligheten till ekonomiskt nyttjande ser ut. Det som kan påverka byggnadens ekonomiska livslängd är en förväntan om att byggnadens användning ska komma att påverkas eller förändras av kommande rationaliseringar, teknisk utveckling, omläggning av verksamheten eller övrigt ändrade förhållanden i liknande stil.<sup>50</sup> Antagandet är att fastigheten används i ett ekonomiskt vinningssyfte och värdeminskingsavdragen motsvarar den årliga kostnaden för fastighetens användande, i detta syfte. Mer konkret uttryckt skall avdrag göras i inkomstslaget näringsverksamhet för de utgifter som förekommit under året för att förvärva och bibehålla inkomster i verksamheten, 16:1 IL. Till denna kategori hör värdeminskning av byggnad som används i näringsidkarens verksamhet.<sup>51</sup> Fastighetens ekonomiska förväntade och beräknade varaktighet är det som avgör hur lång tid som den ekonomiska livslängden fastställs till och är vad som blir den tidsram inom vilken värdeminskingsavdragen årligen med en fastställd procentsats ska fördelas. Värdeminskingsavdragen beräknas på hela anskaffningskostnaden och är en årlig avskrivning av värdet vid inköpstillfället alternativt vid tiden för färdigställandet. När byggnaden är förvärvad tillsammans med marken den ligger på räknas anskaffningsvärdet fram genom att multiplicera hela köpeskillingen med byggnadens andel av fastighetens totala fastställda

---

<sup>49</sup> Lodin Sven-Olof m.fl., *Inkomstskatt – en läro- och handbok i skatterätt del 1 och 2*, 9:e uppl., Studentlitteratur, 2003, s. 439

<sup>50</sup> Skatteverkets allmänna råd, Riksskatteverkets allmänna råd om procentsatser för värdeminskingsavdrag för byggnader i näringsverksamhet, Dnr/målnr/löpnr: SKV A 2005:5, s. 1

<sup>51</sup> Skatteverkets meddelanden, Skatteverkets information om beräkning av värdeminskingsavdrag på byggnader i näringsverksamhet, Dnr/målnr/löpnr: SKV M 2005:5, s. 1

taxeringsvärde.<sup>52</sup> Trots att både byggnad och markanläggning kan vara helt avskrivna, det vill säga inte längre har något värde på tillgångssidan, kan de båda fysiskt vara och fungera i många år till. Situationen är ofta till och med den att de fortfarande är i så god kondition att det är vinstgivande att sälja fastigheten. Värdeminskningsavdragen behöver ju inte ha sin motsvarighet i eftersatt underhåll.

Värdeminskningsavdraget kan ses som en skattecredit som vid försäljning av fastigheten återtas genom återföring vid reavinstbeskattningen.<sup>53</sup> Reglerna om värdeminskningsavdrag omfattar fastigheter både som anläggningstillgång och som omsättningstillgång.<sup>54</sup> Fastigheter som anläggningstillgång används för uthyrningsändamål eller exempelvis för att rymma tillverkning. En fastighet som omsättningstillgång, i enlighet med beteckningen, är tänkt att omsättas när ägaren producerar fastigheter för försäljning. Eftersom det kan gå viss tid mellan tillverkning och försäljning finns fog för möjligheten att göra värdeminskningsavdrag även i det senare fallet. Avdrag för byggnad och markanläggning beräknas med utgångspunkt i reglerna i 19 och 20 kapitlet IL, för mark görs inga avskrivningar eftersom ingen värdeminskning här anses kunna uppkomma. Värdeminskningsavdrag görs även för byggnadsinventarier och markinventarier. Värdeminskningsavdrag för byggnad görs efter upprättad avskrivningsplan och beräknas på utgiften för anskaffningen vid tidpunkten för förvärvet, alternativt färdigställandet. För förbättring gäller beräkningen från och med färdigställandet, 19:5 IL. Hela värdet får dras av omedelbart om byggnaden endast beräknas kunna användas ett fåtal år, 19:6 IL.

I Skatteverkets allmänna råd finns upptaget procentsatser för avskrivning av byggnader i näringsverksamhet, exempelvis ska värdet på en småhusfastighet minskas med 2 % årligen medan en hyresfastighet ska avskrivas med 3 %. Följs råden kan ägaren räkna med att avdragen medges, de upptagna procentsatserna är normalvärden. Procentsatsen kan under vissa omständigheter som påverkar livslängden, exempelvis att verksamheten klart kan uppskattas vara avslutad inom en viss kortare tid än den tid tabellen utgår ifrån, få vara högre.

I paketeringsfallet kan det ha betydelse hur avskrivningsplanen ser ut och hur långt man kommit i denna vid tiden för överlåtelsen. Ju större del av fastigheten som är avskriven vid överlåtelsen från dotterbolaget till den utomstående köparen desto mer obeskattade tillgångar finns i bolaget som vid nästa direktförsäljning av fastigheten ska återföras till beskattning. Vid köparens bedömning av vad fastigheten i realiteten är värd borde intresset utöver för själva marknadsvärdet också riktas mot vilka

---

<sup>52</sup> Skatteverkets meddelanden, Skatteverkets information om beräkning av värdeminskningsavdrag på byggnader i näringsverksamhet, Dnr/målnr/löpnr: SKV M 2005:5, s. 2

<sup>53</sup> Rydin Urban, Inkomst av näringsfastighet i enskild näringsverksamhet - Arbetsinkomst eller kapitalinkomst?, Juristförlaget i Lund, 2003, s. 345

<sup>54</sup> Lodin Sven-Olof m.fl., Inkomstskatt – en läro- och handbok i skatterätt del 1 och 2, 9:e uppl., Studentlitteratur, 2003, s. 291

värdeminskningsavdrag som gjorts. Har avskrivningen skett för långsamt eller med för liten procentsats i förhållande till hur lång livslängd fastigheten egentligen har, är tillgångarna i bolaget som innehåller fastigheten överskattade. Det innebär att de redovisade tillgångarna i det säljande bolagets balansräkning är övervärderade. Bland annat skulle även för kontroll av återstående livslängd, vid sidan av kontrollen av fastighetens fysiska skick, köparens besiktning på plats kunna rekommenderas innan avtal om köp undertecknas.

Samma skattemässiga kontinuitet som vid exempelvis arv och gåva av fastigheten gäller för förvärvaren i paketeringsfallet som sätts i samma skattemässiga situation som överlåtaren. Att kanske inte kunna göra värdeminskningsavdrag i någon större utsträckning är till nackdel för den utomstående köparens samlade beskattningsbörda. Följden blir att den nye ägaren till den paketerade fastigheten beskattas tyngre för årets inkomster än vad som varit fallet om köpet skett via en direktöverlåtelse. Även i förarbetena har köparens begränsade möjlighet att göra värdeminskningsavdrag uppmärksamats. Reflektionen görs i samband med erkännandet av den tillåtande attityden till de paketeringsupplägg som förväntas i samband med att reglerna om skattefrihet på näringsbetingade andelar införs.<sup>55</sup>

---

<sup>55</sup> Prop. 2002/03:96 s. 133

# 5 Kostnader förknippade med överlåtelsen

Även om paketeringsupplägget ger det säljande bolaget en mycket stor skatteförmån genom skattebefrielsen på kapitalvinsten uppkommer en del kostnader för genomförandet av försäljningen. Det handlar om kostnader för ett eventuellt inköp av lagerbolaget som fastigheten paketeras i samt aktiekapitalet för detsamma, stämpelskatten för underprisöverlåtelsen som trotsar transportköpsreglerna samt fördelning av vissa kostnader som fastighetsavgift.

## 5.1 Inköp av lagerbolag

Om nu avsikten med att paketera en fastighet inför försäljning är att uppfylla en önskan om att i slutändan ha gjort en så stor ekonomisk förtjänst som möjligt, finns vissa kostnader att ta hänsyn till. Med detta avses bland annat kostnaderna för att starta eller köpa aktiebolag, om man inte redan är ägare till desamma, utgifter som givetvis inte uppkommer vid en normal och direkt fastighetsöverlåtelse.

Vid närmare betraktande framkommer att dessa kostnader kan hållas mycket låga. Det enklaste, om inget befintligt dotterbolag inom koncernen finns tillgängligt att använda vid paketeringen, är att helt enkelt köpa ett nybildat lagerbolag. Detta lagerbolag kommer sedan att motsvara det dotterbolag som fastigheten som enda tillgång förpackas i. Ett lagerbolag kan definieras som ett färdigbildat och registrerat aktiebolag utan pågående verksamhet som finns till salu hos ett ombud, en lagerbolagsbildare. Det finns företag med affärsidén att tillhandahålla färdigbildade lagerbolag till en låg kostnad. Utbudet av bolag annonseras både på Internet och i dagspressen. Internet, till exempel, är fullt av annonser från lagerbolagsbildare som erbjuder olika typer av bolag till försäljning, inklusive ekonomiska föreningar och till och med färdigbildade bostadsrättsföreningar.

Att köpa ett lagerbolag är ett snabbt och effektivt sätt att komma igång med paketeringen. Målsättningen enligt lagerbolagsbildaren är att köparen ska kunna komma igång med verksamheten i bolaget redan samma dag som beställningen skickas in.<sup>56</sup> Verksamheten i lagerbolagen kan självklart ändras av den nye ägaren efter behov. För närvarande behöver inte kostnaden för anskaffningen av lagerbolaget överstiga 6 – 7 000 kronor, vilket i sammanhanget är ett försvinnande litet belopp. Utöver detta tillkommer självklart aktiekapitalet på 100 000 kronor, vilket är det minibelopp som krävs för att driva ett ickepublikt aktiebolag. För den säljande koncernen finns sedan möjligheten att lämpa över kostnaden på

---

<sup>56</sup> <http://www.formabolag.se/lagerbolag.html>, 2009-04-23 kl. 14:33



köparen av den paketerade fastigheten. Köparen kan få betala aktiekapitalet genom att de 100 000 kronorna inkluderas i den totala köpeskillingen. Köparen kan sedan i sin tur, när fastigheten väl är skild från lagerbolaget, sälja bolaget vidare till utomstående.

Fördelen med att köpa ett lagerbolag är den att ett gammal befintligt bolag kan behöva rensas. Det kan ligga saker och skräpa i bolaget som inte vid en första anblick upptäcks, vilket kan vålla bekymmer under paketeringsförsäljningen. Vid köp av lagerbolag erhålls ett bolag som aldrig tidigare bedrivit någon verksamhet, vilket i sig är en garanti för att bolaget är tomt.

Det kan vara idé att undersöka lagerbolaget som är föremål för inköp, eftersom förutsättningen för att paketeringen ska vara intressant bör vara att allt sker lagenligt. Ekobrottsmyndigheten har i sammanhanget några synpunkter på köp av lagerbolag.<sup>57</sup> Uppsikt ska enligt myndigheten hållas över att bolaget verkligen innehåller ett aktiekapital om 100 000 kronor, att detta aktiekapital finns kvar vid köptillfället samt att bolaget har en auktoriserad eller godkänd revisor. Inför köp av lagerbolag rekommenderas en kontroll av bolagets banktillgodohavanden eller av intyget som bestyrker värdet av apportegendomen som kan ersätta det rent monetära aktiekapitalet. En apportegendom är den tillgång bolagsbildaren har tillfört bolaget istället för att ha aktiekapitalet i reda pengar. Apportegendom kan vara en bil, ett värdepapper eller till exempel en rörelse. Det viktiga är att egendomen är till nytta för aktiebolaget och att värdet motsvarar minst 100 000 kronor. Köparen av lagerbolaget uppmanas också att kontrollera att de handlingar som är upprättade före köpet är riktiga.

## 5.2 Stämpelskatt

Vid överlåtelsen av fastigheten i det första steget av paketeringsaffären ska lagfart sökas av dotterbolaget på upprättat köpeavtal/brev. Förvärvaren av en fastighet är skyldig att söka lagfart 20:1 JB, bland annat av det skälet att det anses finnas behov av offentlig kontroll av fastighetsöverlåtelser vilket på detta sätt tillgodoses.<sup>58</sup> I samband med lagfartsbeviljandet tar staten ut en lagfartskostnad, även kallad stämpelskatt, om 1,5 % av köpeskillingen för det fall förvärvaren är en fysisk person. Om förvärvaren är en juridisk person blir stämpelskatten det dubbla, 3 % av köpeskillingen. Reglerna om detta finns i lag (1984:404) om stämpelskatt vid inskrivningsmyndigheter, procentsatserna ovan finns i 8 § samma lag och skatteplikten framgår av 1 och 4 §§. Vid beräkning av skatten är huvudregeln att köpeskillingen ska jämföras med fastighetens taxeringsvärde året före lagsfartsansökans beviljande. Skatten tas sedan ut på det högsta av dessa två belopp.

---

<sup>57</sup> Ekobrottsmyndigheten, Att tänka på vid köp av lagerbolag, april, 2006

<sup>58</sup> Grauers Folke, Fastighetsköp, 17:e uppl., Juristförlaget i Lund, 2006, s. 303

I 27 § stämpelskattelagen sägs att både överlåtare och förvärvare vid köp av fastighet är skattskyldiga avseenden lagfartskostnaden. Med detta lagrum som enda utgångspunkt ser det ut som om köpare och säljaren borde dela lika på lagfartskostnaden. Enklart regleras detta genom att parterna följer stadgandet i sista meningen JB 4:10: ”I förhållande till säljaren svarar köparen för stämpelskatt för förvärvet.” Paragrafen är dispositiv men vid vanliga fastighetsköp uppkommer sällan någon diskussion; köparen betalar lagfartskostnaden. Detta har säkert samband med att staten i första hand tar in stämpelskatten av den som söker lagfarten,<sup>59</sup> och det är undantagslöst köparen som står för denna ansökan. Om parterna avtalar om annat har köparen regressrätt mot säljaren för hela eller del av lagfartskostnaden.<sup>60</sup>

Oavsett vem av parterna kostnaden kommer att belasta kan en avsevärd vinning göras i andra steget av paketeringsfasen. När dotterbolaget säljs vidare till en utomstående köpare kommer inte stämpelskatt att uppbäras. Det beror givetvis på att det inte till det yttre är en fastighet som överläts utan ett aktiebolag. Ägarförhållandena i fastigheten förändras inte, och lagfart behöver inte sökas. Lagfaren ägare är hela tiden densamme, nämligen aktiebolaget. Förutsatt att organisationsnumret behålls spelar det i stämpelskattelhänseende ingen roll att ägarna av bolaget så att säga byter namn. Följden är att ingen stämpelskatt ska erläggas av den utomstående köparen.

Stämpelskatt kan även innebära en kostnad för in-teckning av fastigheten så att pantbrev kan tas ut. Dessa kan sedan lämnas som säkerhet mot att köparen erhåller ett för köpets fullbordande eventuellt nödvändigt banklån. Av intresse för köparen är att undersöka till vilket belopp pantbrev redan finns uttagna i fastigheten. Kostnaden för nya pantbrev är kan bli anseende eftersom skatten är 2 % av värdet av in-teckningen, 24 § 1 p. stämpelskattelagen.

Ett mål i Högsta Domstolen<sup>61</sup> ger en indikation på förhållandet med skyldighet att betala stämpelskatt under försäljningsprocessen av den paketerade fastigheten. Beslutet är meddelat den 5 december 2008 och avser en överlåtelse genom gåva mellan två aktiebolag i samma koncern. Givaren är koncernens moderbolag och mottagaren är dess helägda dotterbolag. Hovrätten för Västra Sverige har fastställt inskrivningsmyndighetens beslut att inte behandla transaktionen som en gåva och därmed också beslutet om dotterbolagets skyldighet att erlägga stämpelskatt för förvärvet.<sup>62</sup> Bolaget har överklagat beslutet till Högsta Domstolen.

Stämpelskattelagen uppställer andra kriterier för uppfyllande av gåva än den uppdelning i en gåvodel och en köpedel som annars används för fastställelse av gåva för fastigheter. I 5 § anges genom en enkel regel att gåva är för

---

<sup>59</sup> Kågerman Pontus och Lohmander Cecilia, Stämpelskattelagen - En kommentar, Nordstedts Juridik AB, 2004, s. 103

<sup>60</sup> Ibid.

<sup>61</sup> Mål nr Ö 3407-07

<sup>62</sup> Hovrätten för Västra Sverige, mål nr Ö 2222-07, 2007-07-27

handen om vederlaget för fastigheten, ofta genom ett övertagande av givarens lån på fastigheten, understiger 85 % av det taxeringsvärde som fastställs året före det år då ansökan om lagfart beviljas. Enligt 4 § Stämpelskattelagen är förvärv av fastighet genom gåva stämpelskattefritt.

HD gör den reflektionen att schablonregeln i 5 § stämpelskattelagen inte bör läsas motsatsvis, innebärande att en överlåtelse som enligt 5 § är en gåva inte per automatik ska uppfattas vara stämpelskattefri. Vidare anför HD att de vanliga gåvorekvisiten måste vara uppfyllda för att stämpelskatt inte ska behöva erläggas för förvärvet, givarens gåvoavsikt måste vara fastställd. De bekanta gåvorekvisiten innehåller villkor om att en faktisk och från givarens sida frivillig förmögenhetsöverföring ska ha skett för att gynna mottagaren och det ska finnas en gåvoavsikt. Om transaktionen istället sker av affärsmässiga skäl är inte gåvorekvisiten uppfyllda.

Vederlaget för förvärvet uppgår i detta fall inte till 85 % av taxeringsvärdet enligt 5 § stämpelskattelagen och anses därför så långt som en stämpelskattefri transaktion. Utöver det vill HD göra en helhetsbedömning av överlåtelsen. I denna bedömning framgår klart att gåvorekvisiten inte uppfylls. En faktisk förmögenhetsöverföring kan inte anses vara gjord eftersom värdet av fastigheten till 100 % stannar kvar i moderbolaget i form av den värdeökning som sker av aktierna i dotterbolaget. Att gåvoavsikt inte föreligger står oemotsagt eftersom moderbolaget anger att överlåtelsen skedde av affärsmässiga skäl. På grund av att gåva inte anses föreligga finner HD att dotterbolaget är skyldigt att betala stämpelskatt på förvärvet.

Förevarande fall är alltså enligt bolagets mening en paketering av en fastighet som gåva. Vid en underprisöverlåtelse mellan moder- och dotterbolag när fastigheten paketeras finns ingen möjlighet att undkomma stämpelskatten. I målet uppgick den till 570 000 SEK. I och med utgången i målet är det nu också utrett att trots att vederlaget för fastigheten vid en ”gåvopaketering” överrensstämmer med stämpelskattelagens villkor för gåva kan stämpelskatt utkrävas. Detta för att HD gör den bedömningen att för att en transaktion betecknad som gåva ska vara giltig krävs gåvoavsikt. Domstolen har gjort en genomsyn för att komma fram till den bakomliggande verkliga händelsen. För fastighetspaketeraren kan ovanstående vara intressant information eftersom det innebär att lagfartskostnaden bör räknas in i den samlade översikten av transaktionerna. Stämpelskatt i form av lagfartskostnad kan vara en mycket betungande kostnadspost och det är fullt förståeligt att om avsikten med överlåtelsen är att göra den med så stora skatteförmåner som möjligt är det ytterligare en fördel om dotterbolaget kan undslippa stämpelskatt. I och med utslaget i rättsfallet beskrivet ovan är denna möjlighet starkt avskuren.

## 5.2.1 Transportköp

Ett transportköp föreligger när en fastighet överläts till ny ägare med i övrigt oförändrade villkor i köpeavtalet bortsett från tillträdesdagen och tiden för

slutlikvidens erläggande. Följden av att fastighetsköpet uppfyller villkoren för transportköp är att stämpelskatt ska erläggas endast för det senaste av överlåtelseerna inom tidsfristen. Tidsfristen är enligt JB 20:2 satt till 3 månader från den dag fångeshandlingen för det första av köpen upprättas och undertecknas, eller från den dag samtliga villkor för bindande köp i avtalet är uppfyllda. Stämpelskatt erläggs som en lagfartskostnad och tidsfristen gäller för själva lagfartsansökan. Det är helt oväsentligt hur många överlåtelser som ingår i transportkedjan förutsatt att lagfart på det sist gällande köpet söks inom den tidsfrist som är uppställd för den första i raden av fångeshandlingar avseende fastigheten.<sup>63</sup>

I förarbetena<sup>64</sup> talas om just situationen för koncerninterna transportköp genom paketering inför en fastighetsförsäljning till utomstående förvärvare. Avsikten med lättnadsregeln i form av stämpelskattebefrielse är att inte motverka koncerninterna fastighetsöverlåtelser, men för att inte ge alltför vidlyftig skatterabatt till de koncerner som genomför transportköp enbart i paketeringssyfte inför extern försäljning har en till detta motverkande regel tillkommit. Det finns regler om uppskov med beskattningen till den tidpunkt då koncernförhållandet mellan överlåtaren och förvärvaren upphör<sup>65</sup> som hör samman med undantagsreglerna i 7 § stämpelskattelagen.

32 a § stämpelskattelagen innehåller regler om möjlighet till uppskov av stämpelskatten vid koncerninterna fastighetsöverlåtelser. Uppskov ska beviljas om moderföretaget i koncernen är svenskt och om överlåtaren inte ingår i någon annan koncern än den i vilken förvärvaren ingår. Samma paragraf stadgar vidare tidpunkten för när summan som är föremål för uppskov ska utfalla till beskattning och detta är när förvärvaren överlåter fastigheten till någon annan, koncernförhållanden mellan överlåtaren och förvärvaren upphör eller någon av parterna går i konkurs eller likvideras.

I 7 § stämpelskattelagen finns undantag från huvudregeln om skattebefrielse vid transportköp. Genom 1:a punkten i andra stycket undantas den juridiska person från stämpelskattebefrielsen som överlåter fastigheten om denna har köpt samma fastighet från en annan juridisk person som ingår i samma koncern som överlåtaren. 2:a punkten fortsätter med att för att undantas från skattebefrielse måste den juridiska person som i 1:a punkten förvärvat fastigheten vara moder- eller dotterföretag till den som överlåtit fastigheten till förvärvaren. För att undgå stämpelskatt måste den skattskyldige själv begära så genom att intyg lämnas med lagfartsansökan. I begäran ska intygas att köpeskillingen stämmer överens med verkliga förhållanden, att inget tilläggsavtal tecknats samt att villkoren för undantagen för skattebefrielsen inte är uppfyllda.

Som tidigare nämnts kommer inte den utomstående slutlige förvärvaren att betala någon stämpelskatt till staten eftersom fastighetens lagfarne ägare är

---

<sup>63</sup> Kågerman Pontus och Lohmander Cecilia, Stämpelskattelagen - En kommentar, Nordstedts Juridik AB, 2004, s. 103, s. 54.

<sup>64</sup> Prop. 1998/99:15 s. 261 ff.

<sup>65</sup> Prop. 1998/99:15 s. 261

densamma före och efter köpet, nämligen det överlåtna aktiebolaget. Om inte undantagsreglerna i 7 § 2 st. funnits skulle hela kedjan av fastighetsöverlåtelser i paketeringsförsäljningen ha varit skattebefriad<sup>66</sup> vilket inte hade givit en önskvärd effekt. Tanken är inte att stämpelskattebefria en fastighetsöverlåtelse helt och hållet, bara att ge lättnader för vissa fall. Nu är det visserligen så att det är bolaget som överlåts till den utomstående köparen, inte fastigheten direkt, men förhållandena som just redogjorts för uttrycker ändå med klarhet lagstiftarens riktlinje.

Att både medge uppskov med skatteinbetalning för koncerninterna fastighetsöverlåtelser samtidigt som vissa koncerninterna transportköp undantas från skattebefrielsen helt och hållet behöver utsättas för analys. Hur förhållandet ska tolkas har utretts av HD i NJA 2002 s. 332.

I målet uppgår stämpelskatten som är föremål för fråga om uppskov och återbetalning till sammanlagt 9 852 000 kronor avseende köp av tomträten till fastigheten Fatburen 1 samt fastigheten Fatburen 1. Atrium Fastigheter AB köpte samma dag, den 30 juni 1999, tomträten av Casus Kontor AB och fastigheten av Stockholms kommun. Tomträtsupplåtelsen dödades den 3 augusti 1999 och Fastighets AB Brogatan förvärvade genom transportköp fastigheten Fatburen 1 av moderbolaget Atrium Fastigheter AB den 28 september 1999. HD medger att 32 a § Stämpelskattelagen läst efter bokstaver ger stöd för att uppskov med skatten ska medges. Villkoret om tremånadsfristen i JB 20:2 är uppfyllt och förvärvaren ingår i samma koncern som överlåtaren där moderbolaget är ett svenskt aktiebolag. Vidare anser HD att även 7 § 2 st. Stämpelskattelagen kan synas stödja rätten till uppskov i och med att transportsäljaren köpt fastigheten av en i förhållande till koncernen utomstående överlåtare. HD medger även att det står helt klart att syftet med 32 a § är att underlätta koncerninterna överlåtelser med hänvisning till SOU 1998:1 s. 276 f. och prop. 1998/99:15 s. 261 f. Enligt 32 a § 2 st. ska uppskovet förfalla till betalning bland annat den dag den koncerninternt förvärvade fastigheten ska säljas externt. HD gör följande bedömning: Uppskov enligt 32 a § Stämpelskattelagen bör ej beviljas i förevarande fall på den grunden att ett beviljande uppenbart skulle strida mot uppskovsregelns syfte och inbjuda till annars meningslösa mellanförvärv. HD slår fast att det faktum att koncernen söker uppskov på ett förvärv där överlåtaren köpt fastigheten av någon som inte tillhör koncernen sammantaget med att 2 självständiga undantag i stämpelskattelagen aktualiseras borgar för att ett uppskov inte bör medges. Företas däremot transportköp med en fastighet som under processen är i något av koncernens bolags ägo borde det vara så att uppskovet beviljas.

Av ovan sagda blir slutsatsen att förvärv inom den egna koncernen i form av paketeringen av fastigheten inför externförsäljning inte genom att återköpa transportköp kan bli stämpelskattebefriade. Uppskov med stämpelskatten kan förvisso beviljas men förfaller till betalning när en utomstående part

---

<sup>66</sup> Kågerman Pontus och Lohmander Cecilia, Stämpelskattelagen - En kommentar, Nordstedts Juridik AB, 2004, s. 103, s. 57

förvärvar fastigheten. Här finns alltså en kostnad att tillfoga de 10 000 kronorna som hittills varit förknippade med paketeringen genom kostnaden för inköp av lagerbolaget. Det som sker är ändå en skattemässig lättnad för koncernen i och med att överlåtelsen är en försäljning till underpris. För juridiska personer uppgår ju stämpelskatten till 3 % av egendomens värde och för fysisk person är skattesatsen 1,5 % av samma värde enligt 8 § Stämpelskattelagen. Enligt 9 § Stämpelskattelagen är fastighetens värde det högsta av taxeringsvärdet för året före det år som lagfart beviljas och köpeskillingen. Detta värde ska multipliceras med någon av de ovanstående procentsatserna. Av det framgår att stämpelskatten för paketeringen hur som helst kommer att bli mycket lägre än vad den skulle ha blivit om försäljningen skett till marknadsvärde. Återigen en slags skatteförmån för paketeraren, men det ska poängteras att det inte går att åtnjuta full skattebefrielse för paketeringen avseende stämpelskatt genom att göra kedjan av överlåtelser till ett enda långt transportköp, tyvärr.

### 5.3 Fördelning av fastighetsavgift

Det finns två typer av fastighetsavgift, statlig och kommunal. Ägaren till normalfastigheten betalar fastighetsavgift enligt reglerna som är upptagna i lag (2007:1398) om kommunal fastighetsskatt. Fastigheter med byggnader under uppförande eller fastigheter med särkaraktär som till exempel mark bebyggd med elverk betalar fastighetsskatt enligt lag (1984:1052) om statlig fastighetsskatt. Före den 1 januari 2008 belastades även fastigheter bebyggda med bostäder belägna såväl i Sverige som i utlandet av statlig fastighetsskatt. I och med införandet av lagen om kommunal fastighetsavgift överfördes betalningsansvaret från skatteplikt till att gälla en kommunal avgift för dessa typer av fastigheter. Avgiften betalas av den till fastigheten lagfarna ägaren vid ingången av kalenderåret, 2 § fastighetsavgiftslagen. Detta är en nyhet, tidigare övergick betalningsansvaret för fastighetsskatten på köparen i samband med överlåtelsen. För fastigheter med ett taxeringsvärde fastställt till 800 000 eller mer betalas nu den kommunala fastighetsavgiften med 6 000 kronor per taxerad enhet. Understiger taxeringsvärdet 800 000 kronor erläggs fastighetsavgift med 0,75 %, 3 § fastighetsavgiftslagen.

Eftersom kostnader som belöper på fastigheten bör belasta den som är dess ägare brukar en överenskommelse tecknas mellan överlåtaren och förvärvaren om att fastighetsavgiften för tiden efter tillträdet fram till årsskiftet betalas av förvärvaren tillsammans med slutlikviden. Detta som ersättning för att överlåtaren automatiskt, i sin deklaration, får avgiften för hela året dragen av Skatteverket. Enligt ett av Skatteverkets ställningstagande ska fastighetsskatten inte ingå i underlaget för kapitalvinstberäkningen vid försäljningen av fastigheten.<sup>67</sup> Trots att det redan i köpeavtalet avtalas om att köparen på tillträdesdagen ska kompensera säljaren för dennes utlägg för fastighetsavgiften är ersättningen inte ägnad att ingå i

<sup>67</sup> Skatteverkets ställningstagande Dnr/målnr/löpnr 131 47088-08/111

kapitalvinstberäkningen. Istället är ersättningen att se som en del av gemensamt fördelad driftskostnad för fastigheten.

För näringsfastighet görs ett särskilt påpekande i ställningstagandet om att fastighetsskatten/avgiften är avdragsgill i ägarens näringsverksamhet. Av det följer att kompensationen från köparen beskriven ovan måste tas upp som skattepliktig intäkt hos säljaren. Är fastigheten fortsatt definierad som en näringsfastighet hos köparen är kompensationen avdragsgill även i dennes näringsverksamhet.

## 6 Några specialregler

Att från början lägga upp ägandet av fastigheter i en holdingbolagsstruktur är inget hinder heller för fåmansföretagaren. Vinster från försäljningar kan samlas obeskattade i holdingbolaget för att sedan investeras i företagets verksamma bolag.<sup>68</sup> Vill ägaren ta ut medel privat får det dock ske som lön eller utdelning på sedvanligt sätt.

Förekommande är att en person ensam äger ett aktiebolag och sedan låter paketera sina fastigheter i dotterbolag som i slutändan även de kommer att ägas av samme enda fysiska person. Denna struktur väljer ägaren, exempelvis en person som renoverar och hyr ut fastigheter, givetvis för att komma i en vinstgivande situation rent skattemässigt. För företagaren uppkommer under ägandet också andra fördelar än de som redan är diskuterade i denna uppsats, som till exempel möjligheten till momsavdrag vid renovering. Lättast för företagaren är förstås att redan från början införskaffa fastigheten genom att köpa den av utomstående med hjälp av ett redan befintligt eller nystartat bolag. Att man vill vara ensamägare på detta lite mer komplicerade sätt är fullt förståeligt när man också i övrigt är engagerad i affärer med koppling till fastigheterna. Paketeringsupplägget fungerar dock inte för den fåmansföretagare som har fastigheten som sin privata bostad enligt 25a:25 IL.

### 6.1 Paketering i fåmansföretag

Specialregler för fåmansföretagande i aktie- och handelsbolagsform finns i 56-57 kap. IL. Enligt 56:3 IL kan noterade aktiebolag inte vara fåmansföretag, vilket i sig inte borde stå i strid med reglerna om skattefrihet på näringsbetingade andelar i 25a:25 st.1 IL. Utdelning och kapitalvinst på andelar i fåmansföretag behandlas i 57:2 och följande paragrafer IL. Viktigt här är att skilja på kvalificerade och inte kvalificerade andelar, eftersom reglerna för utdelnings- och kapitalvinstbeskattning varierar beroende på vilket slag av andelar skatteberäkningen ska göras på. För att en andel ska räknas som kvalificerad krävs ett visst mått av aktivitet i bolagets verksamhet från innehavaren av andelen, eller någon till innehavaren närstående person under de senaste fem åren av innehavstiden.

Det första steget i paketeringsförfarandet är en omvandling av ägarförhållandet från den privata sektorn in i företagssektorn. Underprisöverlåtelse mellan företag är ovan beskrivet men skattesituationen kan komma att bli annorlunda när överföringen av tillgången sker mellan en fysisk person och ett företag, speciellt som det är ett fåmansföretag. En underprisöverlåtelse kan vara tillåten även när överlåtaren är en fysisk person, 23:14 IL st. 1. Att förvärvaren kan vara ett företag är sedan tidigare

---

<sup>68</sup> von Koch Nils, Planering av bolagsstrukturer, Balans nr 5, 2007



klarlagt. Här uppkommer ännu en gång frågan om kvalificerad andel eller inte, eftersom det för att underprisöverlåtelsen ska vara tillåten när överlåtaren är en fysisk person krävs att samtliga andelar i det förvärvande bolaget är kvalificerade, 23:18 IL. Anledningen till detta är att de så kallade 3:12-reglerna som numera återfinns i 57:2 IL annars riskerar att kringgås.<sup>69</sup> 3:12-reglerna innebär i korthet att beskattningen av kvalificerade andelar till vissa delar sker i inkomstslaget tjänst och till vissa delar i inkomstslaget kapital. Utdelning på en kvalificerad andel skattas upp till ett gränsbelopp med 20 % i kapital (30 % X 2/3), resten skattas i tjänst, 57:20 IL, detsamma gäller för kapitalvinst, 57:21 IL. Reglerna för beräkning av gränsbelopp och beskattning är komplicerade men innebär översiktligt att fåmansföretagaren hindras att ta ut hela sin inkomst, även den arbetsrelaterade, som en lågbeskattad utdelning eller kapitalvinst och alltså tvingas att betala vanlig tjänsteinkomstskatt på det uttag som överstiger ovan nämnda gränsbelopp. 3:12-reglerna verkar vara ständigt utsatta för förändringar och bland annat tidpunkten för beräkningen av gränsbeloppet är nyligen ändrat liksom det sänkta löneuttagskravet i löneunderlagsregeln.

Av hittills uppmärksammade rättsregler framgår att underprisöverlåtelse från en fysisk person till ett fåmansägt aktiebolag är tillåten om bolaget är onoterat och alla andelar är kvalificerade. Att villkor för underlåten uttagsbeskattning är att överlåtelsen gäller en verksamhetsgren om inte koncernbidragsrätt föreligger är heller inget problem eftersom en fastighet uppfyller kriterierna för definitionen av verksamhetsgren.<sup>70</sup> Är överlåtaren ett företag med kvalificerade andelar måste det förvärvande företags aktiefördelning ha ett utseende där andelen kvalificerade aktier minst motsvarar förhållandet i det överlåtande företags, 23:19 IL. Frågan som då uppkommer är hur aktiv i företaget ägaren av fåmansföretaget egentligen behöver vara för att andelen ska betraktas som kvalificerad?

Enligt 57:4 IL är en andel kvalificerad om ägaren till fåmansföretaget eller någon närstående under viss tid varit verksam i företaget. Verksamhetskravet innebär att ägaren eller den närstående har bidragit med en arbetsinsats som till sitt omfång och innehåll haft en påtaglig betydelse för vinstgenereringen i företaget.<sup>71</sup> Denna arbetsinsats ska vidare ses i förhållande till företags omfattning och övriga omständigheter. En företagsledare och andra högre befattningshavare hör enligt propositionen till denna grupp men också en anställd kan i vissa fall omfattas. Ett flertal rättsfall har behandlat gränsdragningen för arbetsinsatsens betydelse. I Rå 2002 ref. 21 anses en ensam ägare till och ende styrelseledamot i företaget inte ha uppfyllt verksamhetskravet varpå beslutas att vinsten på försäljningen av bolaget ska beskattas enligt dåvarande regler till lika delar i tjänst och i kapital. Innehavet av aktierna i bolaget hade endast varit under ett par månader innan de såldes med en vinst på 3 miljoner kronor. Slutsatsen är att det inte för att andelen ska vara kvalificerad räcker att företagaren är ensam ägare och ende styrelseledamot i företaget, ens om det

<sup>69</sup> Wiman Bertil, Beskattning av företagsgrupper, Nordstedts Juridik AB, 2002, s. 134

<sup>70</sup> Se avsnitt 3.2.1.2, Överlåtelse av verksamhet eller verksamhetsgren

<sup>71</sup> Prop. 1989/90:110 s. 703

som i förevarande fall ingår fler bolag i koncernen utan andra ägare än ensamägaren, en helhetsbedömning avseende hur vinstgenereringen uppkommit avgör.

När det gäller försäljning av aktier i ett fastighetsförvaltande fåmansföretag finns en dom från Kammarrätten i Jönköping<sup>72</sup> där beskattning i kapital av hela försäljningsvinsten godkänts. Domen är från den 28 januari 2005. Att försäljningsvinsten av den avyttrade fastigheten i sin helhet ska tas upp i kapital beror på att aktierna i fåmansföretaget är att anse som icke kvalificerade. Företaget, utan anställda och med en ägare som firmatecknare, ende styrelseledamot och VD har en tillgång, en fastighet uppförd genom upphandling av entreprenad 1989-90. Därefter har fastigheten hyrts ut till hyresgäster som själva stått för nödvändigt underhåll av fastigheten, inga nya till eller ombyggnader har förekommit på fastigheten. Ägaren har under åren 1995-2000 endast stått för det löpande handhavandet av fastigheten, som utskickande av hyresavier, redovisningstjänsten har köpts in. Ägarens arbetsinsatser anses på den grunden inte haft någon större betydelse för vinstgenereringen i bolaget och aktierna är sålunda inte kvalificerade. Av det följer att hela vinsten, som uppkommit av andra skäl än företagarens arbetsinsats, beskattas i kapital. Beskattningen blir alltså densamma som om fastighetsförvaltningen skett direkt, med en fysisk person som ägare och förvaltare. Avgörandet är ytterligare ett exempel på vad som kan anses utgöra en kvalificerad andel.

En andel kan vara kvalificerad också om andelsägaren eller någon närstående under viss tid varit verksam i ett annat fåmansföretag som bedriver samma eller likartad verksamhet, 57:4 p.1 IL. Genom praxis<sup>73</sup> framgår att detta i första hand gäller för de fall där fåmansföretagets hela verksamhet, eller del av verksamhet, överförs till ett annat fåmansföretag med liknande verksamhet, eller om det föreligger likartat samband mellan överförande och mottagande bolag. Även för fall där det aktuella företaget äger andelar i ett annat fåmansföretag där ägaren eller någon närstående varit verksam i sådan omfattning under viss tid, att arbetsinsatsen haft en påtaglig betydelse för vinstgenereringen kan andelen i det förstnämnda företaget anses kvalificerade, 57:4 p. 2 IL.

Om en fastighet överläts till sitt marknadsvärde ska värdepappersavdragen som bekant återföras till beskattning. Vid en överlåtelse där uttagsbeskattning aktualiseras ska skillnaden mellan vederlaget och marknadsvärdet tas upp till beskattning i inkomstslaget näringsverksamhet. Dock sägs i motiven till 22 kapitlet IL att en återläggning av värdepappersavdrag vid en underprisöverlåtelse som annars skulle ha skattats i kapital knappast kan ses som vinst eller intäkt i inkomstslaget näringsverksamhet.<sup>74</sup> Därför ska värdepappersavdragen heller inte återläggas vid underprisöverlåtelse från fysisk person till bolag. En invändning som dock görs i motiven är att en överföring av en fastighet

<sup>72</sup> Kammarrätten i Jönköping, Mål nr 2964-03

<sup>73</sup> RÅ 1999 ref. 28

<sup>74</sup> Prop. 1998/99:15 s. 161

från en fysisk person till ett aktiebolag inte i egentlig mening är en underprisöverlåtelse; aktiebolaget skattar i näringsverksamhet, den fysiska personen skattar vinsten i kapital.<sup>75</sup>

Det viktiga att uppmärksamma är den situation då en fåmansföretagare förpackar sin egen bostad inför försäljning. Den skatteförmån som uppkommer om vinsten är skattefri anses som omotiverad och tillåts därför inte. Om detta finns bestämmelser i 25a:25 IL. För att fastighetsförsäljningen ska beskattas måste försäljningspriset dock överstiga det skattemässiga värdet. En avskattning sker inte heller om vinsten ska skattas i kapital enligt reglerna om skalbolag. Om andelen som avyttras är marknadsnoterad eller om förvärvaren inte genom köpet av andelen får ett väsentligt inflytande i det säljande bolaget sker inte heller någon avskattning. En förlustförsäljning medför dock inte att reglerna om avskattning frångås. För skattebefrielse på andelarna får varken det avyttrade företaget eller dess moderbolag vara ett fåmansaktiebolag. Som nämnts gäller avskattningen bara om fastigheten huvudsakligen varit delägarens eller någon delägare närståendes bostad inom loppet av de tre senaste åren före avyttringen. Reglerna om skattebefrielse för vinsten av försäljning av näringsbetingade andelar återfinns även i övrigt i 25a kapitlet IL.

## 6.2 Handelsbolagslösningen

Handelsbolagslösningen, när fastigheten paketeras i handelsbolag istället för i aktiebolag och med bolag i lågbeskattade länder inblandade, är inte längre tillåten. Reglerna om detta är i kraft från den 1 januari 2009, men åtföljande övergångsregler säger att de ska tillämpas redan på överlåtelser från och med den 18 april 2008. Även om upplägget före ingången av 2009 var fullt lagligt var det inte åsyftat av lagstiftaren. Tvärtom hade försiktighetsåtgärder redan tidigare vidtagits i form av skatteflyktslagen (1995:575) för att försvåra för deltagarna i en förväntad handelsbolagslösning.

I modellen ingick att slutligen likvidera handelsbolaget vari fastigheten varit enda tillgång. Framför allt är det avdragsrätten för de förluster som bara uppkommer på pappret, och som inte motsvaras av någon verklig kapitalförstöring vid likvideringen av handelsbolaget, som avses motverkas. Vad som numera gäller är att underprisöverlåtelser föranleder uttagsbeskattning när de sker från eller till ett handelsbolag, om överlåtelser inte är affärsmässigt motiverad. Ändringarna i lagstiftningen den 1 januari 2009 sker genom upphörandet av ett antal paragrafer i 23 kapitlet IL – om underprisöverlåtelser - och genom att referensen till handelsbolag försvinner i ett antal andra paragrafer i samma kapitel. I förlängningen innebär det att avdragsmöjligheten för den konstgjorda förlusten helt försvinner eftersom det inte längre på samma sätt som tidigare är lönsamt att blanda in

---

<sup>75</sup> Prop. 1998/99:15 s 162

handelsbolag i paketeringskonceptet. Utöver det är ändringar i regelverket för kapitalvinstbeskattning av näringsbetingade andelar i handelsbolag under utredning. Kommande förslag innebär att även dessa skattebefrias, men, rätten till avdrag för kapitalförluster i handelsbolag kommer även att föreslås begränsas.<sup>76</sup>

Ett sätt att på laglig väg gå runt lagstiftarens förhållande av handelsbolagslösningen, för att ändå kunna genomföra en försäljning med en fastighet paketerad i ett handelsbolag, är att lägga in handelsbolaget i ett eget nybildat bolag och sedan sälja hela koncernen till utomstående. Nackdelen är att förvärvaren så att säga får handelsbolaget på köpet, vilket nog faktiskt kan begränsa kretsen av villiga spekulanter. Trots det är det i alla fall ett möjligt förfarande.

---

<sup>76</sup> Prop. 2008/09:224, Regeringens skrivelse, Meddelande om kommande förslag om ändringar i rätten till avdrag i inkomstlagen näringsverksamhet för kapitalförluster i handelsbolag

# 7 Riskförlopp

## 7.1 Risker för säljargruppen

### 7.1.1 Otillåten värdeöverföring

I takt med att en lågkonjunktur kväver företagsamheten finns risk för att allt fler fastighetsägare kan behöva gallra i sitt bestånd och avyttra. Inte bara fler fastigheter på marknaden sänker priserna, också det att köpare får svårare att få sina låneansökningar beviljade och även allmänt handlar med större försiktighet bidrar till sjunkande priser. Fastigheter kommer att värderas lägre i en lågkonjunktur än i en högkonjunktur.

I 17 kapitlet ABL finns regler om tillåten och otillåten värdeöverföring av bolagets tillgångar till aktieägare och andra. Reglerna finns till huvudsak för att säkerställa att värdet av aktiekapitalet hålls kvar i bolaget och syftar till att vara ett borgenärsskydd på det sätt att bolagets förmåga att betala sina skulder upprätthålls.<sup>77</sup> I 17:3 ABL sägs att en värdeöverföring är otillåten om det inte efter överföringen finns värden kvar i bolaget som minst motsvarar det egna bundna kapitalet. Begreppet värdeöverföring definieras i 17:1 ABL där det i fjärde punkten anges att en värdeöverföring även kan vara en affärshändelse som medför att bolagets förmögenhet minskas utan att transaktionen har rent affärsmässig karaktär för bolaget. Anledningen till detta avsnitt är att en fastighetsöverlåtelse i paketerad form kan kvalificera sig som sådan förtäckt värdeöverföring. På grund av regler om både återbäringsskyldighet för köparen och regler om bristtäckningsansvar för säljaren, är det viktigt att tillse att överlåtelsen inte har karaktär av just förtäckt värdeöverföring.<sup>78</sup>

Värdeöverföringen ska vara en reell förmögenhetsöverföring från bolaget. Beträffande affärsmässigheten i 17:1 p. 4 sägs att normala affärshändelser inte ska medföra begränsningar i rätten till värdeöverföringar.<sup>79</sup> Först måste alltså fastslås om en värdeöverföring skett och sedan ska det konstateras huruvida den varit affärsmässig. För det senare får ses till omständigheterna i det enskilda fallet.<sup>80</sup> Om en affärsmässig värdeöverföring skett bör avgöras i första hand genom att se till den värdediskrepans som finns mellan parternas prestationer.<sup>81</sup> Det måste efter värdeöverföringen, för att den inte ska få konsekvenser i form av återbäring eller bristtäckningsansvar, finnas full täckning kvar för bolagets bundna kapital. Denna gräns går under

---

<sup>77</sup> Prop. 2004/05:85 s. 370

<sup>78</sup> Bergstrand Daniel, Paketerade fastigheter kan innebära risker för köparen, Fastighetsnytt nr. 6, 2008, s. 37

<sup>79</sup> Prop. 2004/05:85 s. 371

<sup>80</sup> Bergstrand Daniel, Paketerade fastigheter kan innebära risker för köparen, Fastighetsnytt nr. 6, 2008, s. 37

<sup>81</sup> Prop. 2004/05:85 s. 372

benämningen beloppsspärr.<sup>82</sup> Av det sagda framgår att den överlåtna paketerade fastighetens värde alltså måste ingå i bolagets fria egna kapital. Det är det bokförda värdet för fastigheten som ingår i beräkningen,<sup>83</sup> med tillägget att fastighetens marknadsvärde även kan ha betydelse för om en värdeöverföring kan anses ha ägt rum.<sup>84</sup>

Även om en värdeöverföring är tillåten enligt beloppsspärren kan det hända att den ändå inte få genomföras om den inte framstår som försvarlig med tanke på framtida behov av det egna kapitalets storlek i bolaget. Denna ytterligare borgenärskyddsregel återfinns i 17:3 st. 2 ABL och går under benämningen försiktighetsregeln. I tillämpandet av försiktighetsregeln handlar det om att ta ställning även till sådant som inte syns i balansräkningen. Det kan röra sig om information om typen av verksamhet i bolaget, konjunktursvängningar och framtida investeringsbehov för att se hur stort behovet av ytterligare kapital är när skulder är betalda, avsättningar gjorda och eget bundet kapital säkerställt.<sup>85</sup>

Problemet för parterna i den paketerade fastighetsaffären är att själva paketeringen kan ske till ett pris som understiger det bokförda värdet, underprisöverlåtelsen mellan moder- och dotterbolag sker oftast till det skattemässiga värdet vilket ur skattesynpunkt är fullt tillåtet. Vad den utomstående köparen till bolaget borde uppmanas att kontrollera är om det efter paketeringen fortfarande finns täckning för det bundna kapitalet för den del av fastighetsvärdet som är en värdeöverföring. Faktiskt måste det bundna kapitalet till och med vara säkerställt med viss marginal, eftersom försiktighetsregeln kan höja kravet på storleken på det kapital som måste täckas.<sup>86</sup> Vad den utomstående köparen annars riskerar är en återbäringskyldighet enligt 17:6 ABL. Det som ska återbäras är den olovliga värdeöverföringen, plus ränta om det handlar om kontanta medel. Eftersom endast en del av fastigheten är överlåten genom en olovlig värdeöverföring är det bara den senare delen som ska återbäras. Visserligen lämpar sig fastigheten troligtvis inte för uppdelning, hade den varit en direktöverlåtelse skulle återbäringen fått ske med någon typ av värdeersättning.<sup>87</sup> Nu är det aktier som överlåts, men problemet kvarstår. Köparen behåller inte den fulla äganderätten till hela fastigheten.

Återbäringsansvaret bygger på att köparen handlat med insikt, det vill säga att denne varit medveten om, eller borde ha varit medveten om att en olovlig värdeöverföring ägt rum. I takt med att paketeringsformen alltmer tar över bör också alltfler köpare bli medvetna om riskerna och varpå de kan få svårt

---

<sup>82</sup> Prop. 2004/05:85 s. 381

<sup>83</sup> Bergstrand Daniel, Paketerade fastigheter kan innebära risker för köparen, Fastighetsnytt nr. 6, 2008, s. 37

<sup>84</sup> Ibid., s. 38

<sup>85</sup> Prop. 2004/05:85 s. 376

<sup>86</sup> Bergstrand Daniel, Paketerade fastigheter kan innebära risker för köparen, Fastighetsnytt nr. 6, 2008, s. 38

<sup>87</sup> Sandström Torsten, Svensk aktiebolagsrätt, preliminär upplaga, Juridiska fakulteten vid Lunds Universitet, 2004, s. 208

att hävda att kännedom saknas. Att en underprisöverlåtelse är en nödvändig del av paketeringsupplägget känner den medvetne köparen till och att företag försvagas ekonomiskt i en lågkonjunktur är allmänt känt.

För det säljande bolaget kan det också uppstå bekymmer eftersom det i 17:7 ABL finns en regel om bristtäckningsansvar. Om det är så att köparen inte kan fullgöra återbäringen kan den som medverkat till eller verkställt beslutet om underprisöverlåtelsen krävas på den del som inte fullgörs. Medverkandeansvaret innebär en skyldighet att täcka den brist som uppkommer om återbäring inte sker till fullo. Krav på uppsåt, grov oaktsamhet eller oaktsamhet beroende på den medverkandes position uppställs för bristtäckningsskyldighet.

Utöver risken för bristtäckningsansvar kan vid en lågkonjunktur regeln i 23:2 p. 3 IL studeras. Ur den utläses att en underprisöverlåtelse inte är tillåten om marknadsvärdet på fastigheten understiger det skattemässiga värdet, eller om marknadsvärdet ligger på samma nivå som restvärdet. Detta är en indikation på att paketering på en marknad med kraftigt fallande priser inte behöver vara lönande även om fastighetsägaren fortfarande skulle komma att göra en kapitalvinst vid en vanlig försäljning.

## 7.1.2 Utebliven skalbolagsdeklaration

Att skalbolagsproblematiken över huvud taget aktualiseras beror på den osäkerhet som råder bland praktikerna på området när det kommer till ett upprättande av skalbolagsdeklaration efter försäljning av dotterbolaget med den paketerade fastigheten. Eftersom det inte är prövat om det under paketeringsprocessens gång krävs att en skalbolagsdeklaration upprättas eller ej görs denna deklaration rutinmässigt varje gång.<sup>88</sup> Deklarationen är så pass enkel att utföra att valet mellan att upprätta den och att utsätta sig för risken att skalbolagsbeskattas enkelt faller på det första av alternativen. Det är helt enkelt bättre att ta det säkra före det osäkra.

Tillkomsten av skalbolagsreglerna är precis som de ovan beskrivna ändringarna i CFC-lagstiftningen en följd av införandet av skattefrihet på näringsbetingade andelar. Införandet av skalbolagsreglerna i 25 a kap. IL har den innebörden att överlåtaren vid försäljning av skalbolagsandelar har att ta upp vinsten som passiv näringsverksamhet. Undantag finns för de fall vissa förutsättningar uppfylls. Det som särpräglar ett skalbolag är att tillgången i sig har med sig en skatteskuld, men att säljaren ändå får mycket bra betalt för andelarna.<sup>89</sup>

Skatterättens definition av vad ett skalbolag är görs i 25a:9 st. 2 IL. Om bolagets marknadsvärde för likvida medel vid försäljningen sammantaget överstiger ett jämförelsebelopp är företaget ett skalbolag.

---

<sup>88</sup> Intervju med Therese Altenby, bolagsjurist på fastighetsbolaget Heimstaden, 2009-03-31

<sup>89</sup> Prop. 2001/02:165 s. 20

Jämförelsebeloppet beskrivs i 25a:17 IL. Grundregeln är att jämförelsebeloppet är halva den ersättning som erhålls vid avyttringen, när hela bolaget avyttras. Annars är jämförelsebeloppet halva värdet av bolagets utgivna delägarätter och till bolaget hänförliga delägarätter beräknat utifrån den ersättning som erhålls för de andelar som avyttrats. Likvida medel definieras i 25a:14-16 IL.

I propositionen finns räkneexempel för att tydliggöra lagtexten. I det första av exemplen antas en fysisk person äga 100 % av ett moderbolag som i sin tur äger 100 % av ett dotterbolag. Vid bedömningen av om dotterbolaget är ett skalbolag ska hänsyn tas både till moderbolagets tillgångar och till moderbolagets indirekt ägda tillgångar i dotterbolaget. Om försäljningspriset för hela dotterbolaget är 100 blir jämförelsebeloppet 50. Överstiger värdet av moderbolagets likvida medel adderat med de indirekt ägda likvida medlen i dotterbolaget 50 befinner moderbolaget vara ett skalbolag. Om istället 25 av de 100 andelarna i dotterbolaget säljs för 50 kommer jämförelsebeloppet att vara 100, baserat på följande uträkning: En andels värde är  $50/25$  som multipliceras med hela innehavet 100, vilket ger 200. Halva denna summa är 100 och utgör jämförelsebeloppet i detta fall.<sup>90</sup>

Att en skalbolagsdeklaration bör skickas in i paketeringsfallet följer av ett avgörande i Skatterättsnämnden sommaren 2007<sup>91</sup> avseende frågan om ett dotterbolag vari två hyresfastigheter förpackas för att säljas vidare till en av hyresgästerna bildad bostadsrättsförening är ett skalbolag enligt kompletteringsregeln i 25a:14 IL. Dessutom ställs frågan om skatteflyktslagen kan bli tillämplig på transaktionerna. Avgörandet är inte överklagat.

Om bolaget anses vara ett skalbolag ska den kapitalvinst som uppkommer vid avyttringen av en delägar rätt tas upp det beskattningsår delägarrätten avyttras, 25a:9 st.1 IL. Det är alltså fråga om hela kapitalvinsten utan avdrag för anskaffningsvärdet för aktierna.<sup>92</sup> För att bedöma om dotterbolaget är ett skalbolag måste fastigheterna kunna jämföras med likvida medel enligt 25a:14 IL. Skatterättsnämnden finner att alla villkor i de tre punkterna i paragrafens andra mening är uppfyllda. Fastigheterna har anskaffats inom två år före avyttringen, fastigheterna saknar affärsmässigt samband med verksamheten som den bedrivs intill två år före avyttringen och anskaffningen av fastigheterna kan inte ha skett i annat syfte än att tillgångarna lätt skulle kunna avyttras efter avyttringen av delägarrätten. Av de skälen att dotterbolaget inte tidigare bedrivit egentlig verksamhet och att fastigheterna överförts till dotterbolaget i nära anslutning till aktieavyttringen anses första och andra punkten uppfyllda. Tredje punkten anses uppfylld genom att bolaget i förhandsbeskedsansökan uppgivit att de till dotterbolaget överlätta fastigheterna avses avyttras till bostadsrättsföreningen i anslutning till aktieöverlåtelsen.

---

<sup>90</sup> Prop. 2001/02:165 s. 53

<sup>91</sup> Förhandsbesked från Skatterättsnämnden, Skalbolagsbeskattning, meddelat 2007-07-06

<sup>92</sup> Karlsson Tomas och Öberg Jesper, Förhandsbesked – paketering av fastigheter, TAX News nr. 3/07



Skatterättsnämnden uttalar att i princip alla tillgångsslag kan omfattas av termen likvida medel beroende på lagtextens ordalydelse och bestämmelsernas uppbyggnad. Som stöd för detta anger nämnden att skalbolagsreglerna är utformade för att kunna tillämpas mekaniskt och att det i enskilda fall kan finnas möjlighet att undvika skalbolagsbeskattning genom att åberopa särskilda skäl eller genom att uppfylla villkoren om skalbolagsdeklaration i 25a:11 IL. Fastigheterna är alltså enligt Skatterättsnämnden att se som likvida medel och dotterbolaget är ett skalbolag enligt 25a:9 st. 2 IL. Skalbolagsbeskattning kan dock undvikas genom att uppfylla kraven om skalbolagsdeklaration, vilket också är bolagets avsikt. Skatterättsnämnden finner vidare att inga omständigheter som medför att skatteflyktslagen skulle vara tillämplig framkommit.

Det är inte prövat i förhandsbeskedet om särskilda skäl enligt 25a:13 IL föreligger varför det inte är klarlagt om upprättandet av en skalbolagsdeklaration är enda möjligheten att undgå skalbolagsbeskattning. Vid en sådan prövning ska enligt lagrummet beaktas vad som föranlett avyttringen och hur ersättningen för delägarätterna bestämts. Först när det är avgjort om det vid paketeringar i denna form kan föreligga särskilda skäl som utesluter skalbolagsbeskattning uppkommer visshet om skalbolagsdeklarationen måste upprättas eller inte. Till dess är det rekommendabelt att den upprättas i fall som ovan. Dock tillägger Skatteverket i en kommentar till avgörandet att den så kallade ventilen i 25a:13 IL normalt sett torde vara tillämplig i ett sådant här fall. Att upprätta skalbolagsdeklaration är en administrationsåtgärd som kostar, mest tid och i viss mån pengar. Vinster skulle kunna göras i de fall där den upprättas i onödan.<sup>93</sup>

Även en fysisk person som avyttrar en andel i ett skalbolag bör lämna in en skalbolagsdeklaration. Numera finns lättnader för den fysiker som upprättar en sådan. I 49a:13 IL är den 3:e punkten ändrad så att säkerhet behöver ställas i samband med inlämnande av skalbolagsdeklaration endast i de fall när Skatteverket begär det. Reglerna är nu desamma för fysiska personer som för juridiska personer och skälet till ändringen är en vilja att förenkla det resurskrävande och betungande arbetet för fysikern med att regelmässigt ställa säkerhet.<sup>94</sup>

## 7.2 Köparens risktagande

Det mesta är som bekant frid och fröjd under ekonomisk uppgång och högkonjunktur. Företag blomstrar, försäljningspriser överstiger alla förväntningar och riskmedvetenheten hålls i den allmänna yran på en i många fall aningen för låg nivå. Detta kan slå tillbaka på den omedvetne i en lågkonjunktur, men även den kalkylerande strategen kan ha otur när ny problematik i prisfallens och förlusternas spår dyker upp. När detta skrivs

---

<sup>93</sup> Melbi Ingrid, Skalbolagsreglerna – behövs de?, Skattenytt nr 5, 2008

<sup>94</sup> Prop. 2008/09 40 s. 26

lever vi i efterdyningarna av en av det senaste hundra årens mest oroande finanskriser, vilket är ganska intressant eftersom en av mina frågeställningar innan krisen med kraft slog till var just: ”Är det lönande med fastighetspaketering i en värld med fallande marknadspriser på fastigheter”? I förlängningen är frågan relevant även i en generell lågkonjunktur när fastighetspriserna har stabiliserats på en lägre nivå. Viss ny och avgörande problematik på området har verkligen dykt upp.

## 7.2.1 Due diligence

I normalfallet har köparen inför ett fastighetsköp enligt jordabalken en mycket långtgående undersökningsplikt avseende många punkter som rör fastighetens skick och användningsmöjligheter. När en köpare istället förvärvar en fastighet genom aktieköp kan ansvarsfördelningen se annorlunda ut eftersom köplagens regelverk istället aktualiseras. Självfallet bör en aktsam köpare detta till trots syna fastigheten noggrant på plats och inhämta de upplysningar som är väsentliga före köpet. Det kan avse eventuella rättsliga eller rådighetsmässiga inskränkningar över nyttjandemöjligheterna till fastigheten samt en teknisk besiktning av byggnaden. Givetvis tittar köparen även på den avkastning fastigheten ger. Ovanstående är inte avsett som en komplett förteckning av det som bör kontrolleras, men i finanskrisens kölvatten har åtminstone en helt ny undersökningspunkt adderats till listan, nämligen transaktionshistoriken avseende överlåtelseobjektet.<sup>95</sup>

Att undersöka transaktionshistoriken för överlåtelseobjektet innebär att som köpare noggrant studera de handlingar som bekräftar tidigare överlåtelse av fastigheten inom den säljande koncernen för att se mellan vilka parter transaktionen skett och om avyttringen varit en underprisöverlåtelse.<sup>96</sup> Även tidpunkten för tidigare förvärv kan vara av intresse. Betydelsen av denna undersökning kan inte nog betonas när konsekvenserna av ett förhastat köp står klara. Det värsta scenariot är för köparen riktigt illa i det att denne faktiskt kan tvingas lämna tillbaka den inköpta fastigheten till det överlåtande bolaget om detta riskerar att gå i konkurs, eller ännu värre går i konkurs.<sup>97</sup> Möjligheten för köparen att få ekonomisk kompensation från konkursboet varierar med förutsättningarna i det aktuella fallet, men att köparen till äventyrs kan komma att stå helt utan ersättning förefaller uppenbart.

Antalet konkurser har under den senaste perioden ökat kraftigt och en situation som den nyss nämnda kan dessvärre inte hållas alltför otrolig. Bakgrunden till att köparen kan riskera hela sitt förvärv finns i konkurslagens (1987:672) återvinningsregler. Syftet med återvinningsreglerna är att upprätthålla samtliga borgenärs lika intresse i

---

<sup>95</sup> Bergstrand Daniel, Paketerade fastigheter kan innebära risker för köparen, Fastighetsnytt nr. 6, 2008, s. 39

<sup>96</sup> Ibid.

<sup>97</sup> Ibid.

konkursen så att inte rättshandlingar som vidtas viss tid före konkursen kan gynna respektive missgynna enskilda borgenärer.<sup>98</sup> Av det skälet kan en annars fullständigt juridiskt giltig transaktion tvingas i retur och prestationerna återgå ömsesidigt. I fall av fastighetsförsäljning som omfattas av återvinningsreglerna är det alltså meningen att köparen vid återvinning erhåller full köpeskilling när fastigheten återlämnas, 4:14 KonkL. Men det säger sig självt att det inte kan lämnas garantier på att de medlen finns i konkursboet. Hur mycket av köpeskillingen som kan återbetalas är givetvis beroende av vilka skulder som konkursboet har till borgenärer med bättre rätt. I 4 kapitlet KonkL finns katalogen för prestationer som kan återvinnas och i 4:6 KonkL återfinns en regel som gör gåvor fullbordade senast 6 månader före fristdagen återvinningsbara. Fristdagen är den dag tingsrätten mottar anmälan om gäldenärens försättande i konkurs, 4:2 KonkL. Annars är det för fallet med fastighetspaketering 4:5 KonkL som bör vara källan till oro för den till koncernen utomstående köparen. Lagrummet anger att den rättshandling som kan anses otillbörlig med hänsyn taget till åsidosättande av någon borgenär ska gå åter om den andre parten kände till gäldenärens förestående insolvens. Det vill säga att om förvärvaren av egendomen, i det här fallet fastigheten, känner till att affären gör överlåtaren insolvent, ska förvärvet gå åter. Det mest bekymmersamma för den utomstående köparen av den paketerade fastigheten är att samma lagrum upplyser om att en närstående förvärvare alltid antas sitta inne med denna kännedom, om inte annat kan göras sannolikt. Det dotterbolag som till underpris förvärvar den av moderbolaget ägda fastigheten för senare försäljning till utomstående kommer alltså troligtvis att anses inneha kännedom om moderbolagets insolvens, och fastigheten hamnar i riskzonen för återvinning. Definitionen av det närståendebegrepp som används i sammanhanget finns i 4:3 KonkL, och koncernen faller under 2 st. 1 p.

När det gäller tidsaspekten säger återigen 4:5 KonkL att den rättshandling som ägt rum tidigare än fem år före fristdagen endast kan återvinnas när den gällt någon närstående gäldenären. Den dag köparen söker lagfart på den fastighet som riskerar återvinning räknas som dag för överlåtelse, 4:4 KonkL, och är alltså den dag rättshandlingen anses ha ägt rum.

---

<sup>98</sup> Mellqvist Mikael, *Obeståndsrätten – en introduktion*, 2:a uppl., Nordstedts Juridik, 2002, s. 74

# 8. Paketering vid ombildning till bostadsrätter

## 8.1 Processen

Paketering inför försäljning till den utomstående som i detta fall är personifierad av en ekonomisk förening, sker i huvudsak på samma sätt som i det tidigare beskrivna. Fastighetsägaren bildar ett dotterbolag, alternativt köper ett lagerbolag som registreras som ett fastighetsförvaltningsbolag. Fastigheten säljs till dotterbolaget till skattemässigt restvärde, genom den tillåtna underprisöverlåtelse som innebär att ingen uttagsbeskattning aktualiseras. Härfter säljs dotterbolagsaktierna till en nybildad ekonomisk förening som för bolaget får betala ett belopp motsvarande fastighetens marknadsvärde. För att slippa arbetet med nybildande av den ekonomiska föreningen kan den inköpas, nybildad och registrerad, hos en lagerbolagsbildare. Som ovan betalas ingen skatt på vinsten för dotterbolagsförsäljningen innehållande fastigheten eftersom överlåtelsen avser näringsbetingade andelar.

I sista fasen tillkommer sedan ytterligare ett steg i processen där slutligen den ekonomiska föreningen köper ut fastigheten ur bolaget till underpris. Oftast används det pris som gällde i första fasen i processen, alltså det skattemässiga restvärdet. Utköpet sker som ett transportköp där alla förutsättningar i köpeavtalet är identiska förutom ändrade ägarförhållanden. Bland annat betyder det att priset är detsamma som vid den senaste överlåtelsen. Transportköp i normalfallet innebär att stämpelskatt på köpet betalas endast en gång, när den senaste av köparna söker lagfart.<sup>99</sup> Den ekonomiska föreningen som nu är direktägare av fastigheten omkvalificeras till att bli ett privatbostadsföretag och lägenheterna säljs ut till föreningens medlemmar. Dotterbolaget, tömt på tillgångar, säljs efter detta vidare till tredje part, till nominellt värde.<sup>100</sup> Prissättningen av lägenheterna sker med den ekonomiska planen som grund där det bestäms hur mycket lån föreningen vill ha i förhållande till hur hög årsavgift föreningen sedan önskar ta ut av medlemmarna. Fastighetens underhållsbehov tas hänsyn till i prissättningen samt givetvis alla andra kända kostnader.

En fastighets taxeringsvärde ska spegla 75 % av fastighetens marknadsvärde, 5:2 fastighetstaxeringslagen. Det ser inte ut som om denna regel har så stort inflytande på beräkningen av taxeringsvärdet på hyresfastigheter. Hade det varit så hade paketeringen medfört viss störning på fastighetstaxeringens område. Eftersom taxeringsvärdet för hyreshus fastställs på andra beräkningsgrunder än för småhus påverkar tydligen inte

---

<sup>99</sup> Se under avsnitt 5.2 Stämpelskatt

<sup>100</sup> <http://www.lokalguiden.se/artiklar.php?cId=3&aId=29>, 2009-03-18

paketeringen bestämmningen av taxeringsvärdets storlek på hyresfastigheter i allmänhet.

## 8.2 Uttagsbeskattning vid omkvalificering?

När en bostadsrättsförening bildas är den i reavinstskattehänseende att beteckna som oäkta fram till och med det första årsskiftet i föreningens livstid 46:3 IL. Detta gäller dock inte för möjligheten till uppskovsavdrag, vilket är avgjort i Regeringsrätten:<sup>101</sup> Uppskovsavdrag efter avyttring av andel i bostadsrätt kan beviljas om föreningen är att anse som äkta vid utgången av avyttringsåret även om den vid ingången av avyttringsåret var att beteckna som oäkta. En bostadsrättsförening anses också vara oäkta om ett tillräckligt stort antal, över 40 %, <sup>102</sup> av föreningens lägenheter inte upplåts med bostadsrätt utan istället hyrs ut. När föreningen sedan övergår till att bli en så kallat äkta bostadsrättsförening blir den också ett privatbostadsföretag istället för ett oäkta bostadsföretag enligt 2:17 IL. Omklassificeringen till privatbostadsföretag görs beroende på om verksamheten till klart övervägande del visar sig bestå i att tillhandahålla bostäder åt sina medlemmar. En oäkta bostadsrättsförening är en i Sverige obegränsat skattskylig juridisk person, 6:3-4 IL. För privatbostadsfastighet gäller däremot enligt 39:25 IL att inkomster och utgifter hänförliga till företagets fastigheter i Sverige inte ska tas upp respektive dras av, med undantag av vad som sägs i 39:26 och 27 IL. Enligt 39:26 IL ska inkomster tas upp och utgifter dras av för avkastning av kapital, beräknat på visst sätt, hänförlig till del i visst slag av samfällighet. Även kapitalvinster och kapitalförluster ska tas upp respektive dras av. Enligt 39:27 IL ska vid beräkning av inkomst från privatbostadsföretagets fastighet även utdelning från sådan samfällighet som beskrivs i 6:6 IL tas upp. Detta givet att föreningen är del av samfälligheten och att samfälligheten inte själv är skattskyldig.

För uttagsbeskattning gäller enligt 22:7 IL att ett uttag ur en näringsverksamhet ska behandlas som om tillgången eller tjänsten avyttrats till marknadsvärdet, och skillnaden mellan den eventuella ersättningen och marknadsvärdet beskattas. När skattskyldigheten för inkomst från näringsverksamhet helt eller delvis upphör räknas detta som uttag, 22:5 p. 1 IL.

I RÅ 2008 ref. 65 är frågan om uttagsbeskattning blir aktuell när en bostadsrättsförening omklassificeras till ett privatbostadsföretag. Regeringsrätten fastslog att eftersom ingen förändring i föreningens skattskyldighet orsakats av omklassificeringen finns heller inga

---

<sup>101</sup> RÅ 2001 ref. 74

<sup>102</sup> SKV A 2008:25 (Inkomsttaxering), Skatteverkets allmänna råd om gränsdragning mellan privatbostadsföretag och oäkta bostadsföretag samt beskattning av oäkta bostadsföretag och dess medlemmar

förutsättningar för uttagsbeskattning när en bostadsrättsförening övergår till att beskattas enligt reglerna för privatbostadsföretag.

## 8.3 Förvärvstillstånd

De fastigheter som blir föremål för avyttring till en bostadsrättsförening får oftast förutsättas vara klassificerade som hyresfastigheter. Förvärv av hyresfastighet är förenat med tillstånd. Inte alla bedöms till exempel klara av att ekonomiskt hantera förvaltningen av hyresfastigheter och för att kontrollera att köparen har de ekonomiska förutsättningarna krävs förvärvstillstånd. Det är en ganska tidsödande prövning och det krävs att köparen ansöker om tillstånd. Vanligt är att ett köpekontrakt avseende fastigheten villkoras av att förvärvstillstånd medges. Den som ger sig in i paketering av sin fastighet för att i slutändan sälja vidare till exempelvis en bostadsrättsförening måste bereda sig på den fördröjning i tid i försäljningsprocessen som kan orsakas av kommunens långa handläggningstid av ärendet. Ansökan måste alltså lämnas in med största skyndsamhet och beslutet om förvärvstillståndet tas i hyresnämnden. Anledningen till att detta är mycket viktigt är det förhållande att bankerna kräver beslut i förvärvstillståndsfrågan för att finansiera köpet.<sup>103</sup>

Ett hyreshus definieras i 2:2 fastighetstaxeringslagen (1979:1152) som en byggnad inrättad som bostad åt tre eller flera familjer eller som kontor, restaurang, butik eller till exempel hotell. Enligt 1 § st. 1 lag (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet får inte hyresfastigheten förvärvas utan tillstånd av hyresnämnd. Hyresnämnden får vägra förvärvstillstånd enligt 4 § samma lag om ägandet inte anses lämpligt, och det är förvärvaren som måste visa att han är i stånd att förvalta fastigheten. Syftet med förvärvet kan också äventyra tillståndsgivningen, förvärvaren måste visa att det sannolika syftet med förvärvet är att han ska förvalta fastigheten väl och hålla den i minst godtagbart skick. Vidare får hyresnämnden vägra förvärvet om förvärvaren kan antas inte iaktta god sed i hyresförhållanden eller om personen från allmän synpunkt skulle befinnas olämplig som ägare. Den allmänna synpunkten innefattar även förvärvarens personliga förhållanden såsom misskötsamhet med skatter och avgifter och samröre med ekonomisk brottslighet.<sup>104</sup> Bestämmelserna i 4 § är utformade med avsikten att helt kunna utestänga olämpliga förvärvare.<sup>105</sup>

En hovrättsdom från Svea Hovrätt, mål nr ÖH 7852-07, som meddelades så sent som den 22 januari 2009 ställer frågan om förvärvstillstånd vid fastighetspaketering inför överlåtelse till bostadsrättsförening på sin spets. Visserligen är som bekant inte en hovrättsdom prejudicerande men eftersom domen i enlighet med 10 § lag (1994:831) om rättegång i vissa hyresmål inte får lov att överklagas är den åtminstone solid. Målet är av stort intresse

---

<sup>103</sup> Intervju med Therese Altenby, bolagsjurist på fastighetsbolaget Heimstaden, 2009-03-31

<sup>104</sup> Prop. 1982/83:153 s. 25

<sup>105</sup> Ibid. s. 20-25

eftersom just kommunernas tolkning och tillämpning av förvärvslagstiftningen kan utgöra en flaskhals och vara ett osäkerhetsmoment under processen med paketeringsöverlåtelsen. Bakgrunden i målet är ett nekat förvärvstillstånd i hyresnämnden avseende själva paketeringsfasen där dotterbolagets lämplighet att förvärva en hyresfastighet ifrågasätts. Den paketerade fastigheten överlåtts till den av hyresgästerna bildade bostadsrättsföreningen redan innan hyresnämnden gör sin bedömning. Försäljning genom paketering görs för att säljarens skattekostnader ska hållas nere.

Att hyresnämnden nekar förvärvstillstånd beror på dess inställning att varje ägare under paketeringsprocessen ska prövas och finner att dotterbolaget inte uppfyller syftet med förvärvet att ha för avsikt att långsiktigt förvalta fastigheten. Hovrätten å sin sida hänvisar i denna del till förarbetena som ger en annan vägledning. Enligt motiven kan förvärvstillstånd medges även för ett kortvarigt innehav, exempelvis om avsikten med förvärvet är att upprusta fastigheten, om den tillfällige ägaren medverkar till att fastigheten blir föremål för en ändamålsenlig förvaltning. Om inga allmänna bostadspolitiska intressen motsäger ett tillståndsgivande finns inget ytterligare skäl att neka ett sådant. Hovrätten resonerar som så, att eftersom bolaget redan vidareöverlåtit hyresfastigheten till en bostadsrättsförening som det i sig inte kan riktas några invändningar mot och som ostridigt har ett långsiktigt förvaltningssyfte, finns inga allmänna bostadspolitiska skäl att neka dotterbolaget förvärvstillstånd. Det är även ostridigt enligt hovrätten, att bostadsrättsföreningen kommer att iakta god sed i hyresförhållanden. Detta är i målet av betydelse eftersom Hovrätten anser att det är bostadsrättsföreningen, som nu äger 100 % av aktierna i dotterbolaget, som ska prövas och inte bolaget självt avseende uppfyllande av rekvisitet god sed i hyresförhållanden.

Hyresnämnden har även grundat sitt ställningstagande i frågan på det förhållande att bolaget inte uppfyllt skattelagstiftningens krav på skalbolagsdeklaration. Hovrätten anmärker att det inte finns något åliggande enligt lag att utföra nämnda skalbolagsdeklaration. Däremot finns som vi sett tidigare i detta arbete ett pådrivande incitament att upprätta en skalbolagsdeklaration, nämligen det att inte riskera skalbolagsbeskattning. Hovrätten konstaterar slutligen att skattelagstiftningen godtar överlåtelser av fastigheter i paketerad aktiebolagsform och utfallet av domen i dess helhet blir ett klagande som fastslår att bostadsrättsföreningar tillåts förvärva hyresfastigheter i tillfälligt paketerad form.

Även aktier i bolag som innehar fastigheter som vid överlåtelse kräver förvärvstillstånd omfattas i vissa fall av förvärvstillståndslagen. Enligt 9 § förvärvstillståndslagen får aktie eller andel i bolag som innehar sådan fastighet inte förvärfas utan tillstånd av hyresnämnden om fastighetens taxerade värde enligt senaste balansräkningen är större än det sammanlagda värdet av bolagets övriga tillgångar i samma balansräkning, om kommunen väljer att begära prövning, 10 § st. 4 samma lag.

## 9 Avslutning

Paketering är ett accepterat sätt att avyttra fastigheter på, och det väljs idag regelmässigt i Sverige när överlåtelseobjektet är en hyresfastighet. Givetvis sker paketeringen av det skälet att det är till stor skattemässig fördel för säljaren att använda överlåtelseformen. Att paketeringen är förutsedd av lagstiftaren är vid detta lag bekant, och att formen för överlåtelse används så frekvent är kanske inte heller en överraskning. Till största delen är det kommersiella fastigheter som paketeras där ägarna redan är vana att hantera överlåtelser inom aktiebolagssfären.

I mitt dagliga värv som fastighetsmäklare har jag faktiskt även träffat på ensamföretagare som förstått idén med paketering av sina fastigheter. Det finns till exempel i det svenska fastighetsbeståndet gott om villor och radhus, många av dem byggda under 40- och 50-talen, som ursprungligen var tänkta att hysa två familjer, varav en på bottenplan och en på ovanplan. Att som fåmansföretagare införskaffa en sådan fastighet och återställa eller renovera befintlig planlösning för att sedan hyra ut båda lägenheterna och kanske även källaren kan vara en god idé ekonomiskt. Att äga fastigheten i bolagsform ger även under innehavstiden skatteförmåner jämfört med ett direktäggande eftersom moms på renoveringarna för företagaren är avdragsgill. Marknadsvärdet på svenska fastigheter har över tid varit stigande, under mitten av 2000-talet har prisökningen varit explosionsartad. Att idag sälja en villa som dessutom renoverats kan ge en stor vinstskatt som det lönar sig att skjuta över på en utomstående köpare.

Arbetet ger dock en viktig upplysning till fåmansföretagaren, nämligen den att paketeringen inte medför skattefri kapitalvinst om företagaren/delägaren eller någon av dennes närstående använt fastigheten som sin privata bostad under tre år närmast före överlåtelsen. Anledningen är att en sådan skatteförmån anses som omotiverad.

På frågan om när en paketering är lönsam, det vill säga hur stor vinsten ska vara för att arbetet med paketeringen ska vara värt mödan, är svaret förmodligen: Så fort försäljningen till utomstående sker med vinst, och då redan från första kronan. Att paketeringen är här för att stanna är troligt då den så nära hänger samman med beslutet som fattades om skattefrihet på näringsbetingade andelar. Varför skulle paketeringen motverkas när den egentligen är en fullständigt naturlig följd av denna skattefrihet, och omvänt, skulle det inte vara svårt att motivera skattefriheten i övrigt om paketeringen förhindrades? Dessutom finns vad jag kan bedöma för närvarande inga nya riktlinjer inom myndigheter eller andra högre beslutsfattande organ med motverkande eller förhindrande syfte. Detta beror med säkerhet på att den icke beskattade kapitalvinsten endast anses uppskjuten, och att skatten så småningom förväntas komma staten till godo som en effekt av framtida överlåtelser av den paketerade fastigheten.



Genom att noga gå igenom den lagstiftning, med avstamp i förarbetena, som paketeraren lutar sig mot anser jag mig ha fått en övertygande bild av att fastighetspaketering kan genomföras fullständigt lagligt, och dessutom relativt okomplicerat. Genom att följa gällande regler och undvika fallgroparna som till exempel den att drabbas av byggmästarsmitta – när fastigheten är att betrakta som lagertillgång och inte omfattas av skattebefrielse - är paketeringen glasklar. Fördelen är också det förhållande att paketeringen är förutsedd av lagstiftaren. Av det följer nämligen att domstolarna inte kan angripa företeelsen.

Trots att paketeringen följer det rättsligt accepterade mönstret och inte kan angripas vid domstol visar den sig ändå vara förknippad med visst risktagande. Bland annat gäller det för säljaren att se till att överlåtelsen inte innebär en förtäckt värdeöverföring enligt aktiebolagslagens regelverk. För köparens del är det nödvändigt att kontrollera transaktionshistoriken kring fastigheten för att inte behöva riskera att drabbas av Konkurslagens återvinningsregler. Dessutom bör köparens uppmärksamhet riktas mot att värdeminskningsskatten inte återförs till beskattning när fastigheten köps som ett bolag. Detta innebär för köparen att avskrivningsunderlaget kan bli väsentligt mindre än vid ett direktköp varför köpeskillingen eventuellt bör förhandlas neråt, om möjligt.

Svaret på frågan om det är praktiskt att paketera såväl i nedgång som i uppgång på marknaden är att det är nog så lönsamt, men kanske något mera opraktiskt eftersom det kräver större skicklighet på området för att säkerställa en gynnsam hantering. Vad som i övrigt framkommit under arbetes gång är att det rättsläget är oklart när det kommer till frågan om upprättande av skalbolagsdeklaration och att därför rekommendationen måste vara att alltid skicka in en sådan till Skatteverket intill den dag klarhet på området uppkommit.

Vissa kostnader tillkommer under paketeringsarbetet, men inte av den digniteten att de kan sägas göra paketeringen mindre förmånlig för det säljande bolaget. Kostnaden för lagerbolaget till paketeringen är försvinnande liten i sammanhanget, om något skulle vara betungande är det i så fall stämpelskatten när fastigheten i första fasen överförs till dotterbolaget. Enligt samverkande regler om koncernbeskattning i Inkomstskattelagen och regler om lagfartskostnad i Stämpelskattelagen framgår att stämpelskatten vid paketeringen är undantagen reglerna om befrielse vid transportköp. Innebörden är att dotterbolaget måste betala stämpelskatt på förvärvet och inte har den vanliga möjligheten att skjuta över beskattningen på köparen genom att vidareförsälja fastigheten inom 3-månadersfristen. Fördelen är ändå att skatten blir förhållandevis låg eftersom den räknas på taxeringsvärdet när överlåtelsen sker till underpris.

Paketering är också är populärt när det gäller att ombilda en hyresfastighet till en bostadsrättsförening. Som rättsläget ser ut idag verkar paketering av fastigheter på det sätt som beskrivits i uppsatsen fungera mycket bra.

# Käll- och litteraturförteckning

## Offentligt tryck

### Svensk lagstiftning

Fastighetstaxeringslag (1979:1152)

Förordning (2004:703) om Europabolag

Inkomstskattelag (1999:1229)

Jordabalken (1970:994)

Konkurslag (1987:672)

Lag (1995:575) mot skatteflykt

Lag (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet

Lag (1984:404) om stämpelskatt vid inskrivningsmyndigheter

Lag (1984:1052) om statlig fastighetsskatt

Lag (1994:831) om rättegång i vissa hyresmål

Lag (1995:575) mot skatteflykt

Lag (2004:575) om Europabolag

Lag (2007:1398) om kommunal fastighetsskatt

### EG-rätt

Rådets förordning (EG) nr 2157/2001 av den 8 oktober 2001 om stadga för europabolag

### Propositioner

Proposition 1975/76:103, Regeringens skrivelse

Proposition 1982/83:153, om ändrade regler om förvärv av hyresfastigheter m.m.

Proposition 1989/90:110 om reformerad inkomst- och företagsbeskattning

Proposition 1995/96:10 Del II, Årsredovisning och Koncernredovisning

Proposition 1998/99:15, Omstruktureringar och beskattning

Proposition 1999/2000:2, Inkomstskattelagen

Proposition 2001/02:165, Skatteregler mot handel med skalbolag

Proposition 2002/03:96, Skattefri kapitalvinst och utdelning på näringsbetingade andelar

Proposition 2004/05:85, Ny aktiebolagslag

Proposition 2008/09:40 Vissa förenklingar på företagsskatteområdet

Proposition 2008/09:65, Sänkt bolagsskatt och vissa andra skatteåtgärder för företag

Proposition 2008/09:224, Regeringens skrivelse, Meddelande om kommande förslag om ändringar i rätten till avdrag i inkomstslaget näringsverksamhet för kapitalförluster i handelsbolag

## **Utredningar**

SOU 1998:1, Omstruktureringar och beskattning

SOU 2001:11, Gemensamt betänkande av 1998 års företagsskatteutredningar

SOU 2005:99, Slutbetänkande av 2002 års företagarskatteutredning

## **Betänkanden**

Finansdepartementet, Dnr Fi2008/4093, Förslag om begränsningar i ränteavdragsrätten för räntan m.m. på vissa skulder

## **Promemorior**

Finansdepartementet, Promemoria, Ränteavdragsbegränsningar i syfte att förhindra vissa fall av skatteplanering inom en intressegemenskap, 2008-08-25

## Direktiv

Finansdepartementet, Dir. 1998:74 Vissa internationella företagsskattefrågor

## Myndighetspublikationer

Skatteverket,Handledning för beskattning av inkomst och förmögenhet m.m. vid 2002 års taxering –Del 2 – Kap 14, Återföring av värdeminskingsavdrag

Skatteverkets allmänna råd, Riksskatteverkets allmänna råd om procentsatser för värdeminskingsavdrag för byggnader i näringsverksamhet, Dnr/målnr/löpnr: SKV A 2005:5

Skatteverkets meddelanden, Skatteverkets information om beräkning av värdeminskingsavdrag på byggnader i näringsverksamhet, Dnr/målnr/löpnr: SKV M 2005:5

## Litteratur

Institutet för värdering av fastigheter, Fastighetsnomenklatur - fastighetsekonomi fastighetsrätt, 7:e utgåvan, rev. juni 1995, AB Svensk Byggtjänst, 1997

Grauers Folke, Fastighetsköp, 17:e uppl., Juristförlaget i Lund, 2006

Kågerman Pontus och Lohmander Cecilia, Stämpelskattelagen - En kommentar, Nordstedts Juridik AB, 2004

Lodin Sven-Olof m.fl., Inkomstskatt – en läro- och handbok i skatterätt del 1 och 2, 9:e uppl., Studentlitteratur, 2003

Mellqvist Mikael, Obeståndsrätten – en introduktion, 2:a uppl., Nordstedts Juridik, 2002

Rydin Urban, Inkomst av näringsfastighet i enskild näringsverksamhet - Arbetsinkomst eller kapitalinkomst?, Juristförlaget i Lund, 2003

Simon Almedal Teresa, Skatteanpassade transaktioner och skattebrott, Nordstedts Juridik, 2005

Tjernberg, Beskattning av fåmansföretag, 6:e uppl., Thomson Fakta, 2005

Sandström Torsten, Svensk aktiebolagsrätt, preliminär upplaga, Juridiska fakulteten vid Lunds Universitet, 2004

Wiman Bertil, Beskattning av företagsgrupper, Nordstedts Juridik AB, 2002

## Artiklar

Henriksson Bengt, Fastigheter – ett omdebatterat skatteområde, Fastighetsnytt nr. 3, 2007, s. 52-53

Bergstrand Daniel, Paketerade fastigheter kan innebära risker för köparen, Fastighetsnytt nr. 6, 2008, s. 37-39

von Koch Nils, Planering av bolagsstrukturer, Balans nr 5, 2007,

Karlsson Tomas och Öberg Jesper, Förhandsbesked – paketering av fastigheter, TAX News nr. 3/07,

Melbi Ingrid, Skalbolagsreglerna – behövs de?, Skattenytt nr 5, 2008,

## Informationsblad

Ekobrottsmyndigheten, Att tänka på vid köp av lagerbolag, april, 2006

## Internet

<http://www.formabolag.se/lagerbolag.html>, 2009-04-23

<http://www.lokalguiden.se/artiklar.php?cId=3&aId=29>, 2009-03-18

## Intervjuer

Intervju med Therese Altenby, bolagsjurist på fastighetsbolaget Heimstaden, 2009-03-31

# Rättsfallsförteckning

## Regeringsrättens Årsbok, referatmål

RÅ 1999 ref. 28

RÅ 2001 ref. 74

RÅ 2002 ref. 21

RÅ 2007 ref. 84 och 85

RÅ 2008 ref. 65

## Regeringsrättens Årsbok, notismål

RÅ 2004 not. 24

## Kammarrätten

Kammarrätten i Jönköping, Mål nr 2964-03

## HD

Mål nr Ö 3407-07

NJA 2002 s. 332

## Hovrätten

Svea Hovrätt, Mål nr ÖH 7852-07, 2009-01-22

Hovrätten för Västra Sverige, Mål nr 2222-07, 2007-07-27

## Förhandsbesked meddelade av Skatterättsnämnden

Skatteverket, Förhandsbesked, Dnr 140/07, meddelat 2008-01-31

Skatteverkets ställningstagande, Dnr/målnr/löpnr 131 47088-08/111

Förhandsbesked från Skatterättsnämnden, Skalbolagsbeskattning, meddelat 2007-07-06