



JURIDISKA FAKULTETEN
vid Lunds universitet

Carina Borgman

Kattrumpan på svaj på grund av ny praxis

- Fastighetspaketering som ett verktyg för skatteplanering

JUR091 Examensarbete

Examensarbete på juristprogrammet
30 högskolepoäng

Handledare: Christina Moëll

Termin för examen: VT2015

Innehåll

SUMMARY	1
SAMMANFATTNING	2
FÖRORD	4
FÖRKORTNINGAR	5
1 INLEDNING	6
1.1 Syfte och frågeställningar	7
1.2 Disposition	7
1.3 Metod och material	7
1.4 Avgränsningar	8
2 INKOMSTSKATT	9
2.1 Inkomstlagen	9
2.2 Värdeminskningsavdrag	10
2.4 Återföring av värdeminskningsavdrag och förbättringsutgifter	11
3 STÄMPELSKATT	12
3.1 Bakgrund	12
3.2 Stämpelskatt	12
4 GÅVA	15
4.1 Allmänt om gåva	15
4.1.1 Helhetsprincipen	15
4.1.2 Gåvobegreppet	16
4.1.3 Gåvoavsikt	16
4.1.4 Förmögenhetsöverföring	16
4.1.5 Frivilligt	17
4.1.6 Gåvor till aktiebolag	17
4.1.6.1 RÅ 1993 ref 43	17
4.1.6.2 RÅ 1995 C 43	19
4.1.6.3 RÅ 2001 ref. 2	19
4.1.6.4 NJA 1980 s. 642 I och II	20
4.1.6.5 NJA 2008 s. 1129	20
5 FASTIGHETSPAKETERING	22

5.1 Bakgrund	22
5.2 Förutsättningar paketering	23
5.2.1 Näringsbetingade aktier	23
5.2.2 Underprisöverlåtelse	23
5.2.3 Paketering	24
5.2.4 Direkt försäljning av fastigheten	25
5.2.5 Försäljning via aktiebolag	25
5.2.6 Jämförelse – försäljning direkt alternativt genom paketering	26
5.2.6.1 Försäljning som fast egendom	26
5.2.6.2 Försäljning av fastighet paketerad i aktiebolag	26
6 KATTRUMPA	29
6.1 Bakgrund	29
6.3 Förfarandet	29
7 KATTRUMPAN PÅ SVAJ GENOM NY PRAXIS.	32
7.1 NJA 2013 s. 886	32
7.2 Avgöranden i Skatterättsnämnden	34
7.2.1 SRN 2014-10-02	34
7.2.2 SRN 2014-10-16	36
8 ANALYS - SLUTSATS	38
BILAGA A – SKATTEVERKETS REKOMENDATIONER	42
BILAGA B – BLANKETT K7	43
KÄLL- OCH LITTERATURFÖRTECKNING	44
RÄTTSFALLSFÖRTECKNING	46

Summary

Real estate packaging in to a limited company is today a common action before an upcoming sale of one or more properties. The most common way to transfer a property is to establish a subsidiary and then transfer the property to the subsidiary at a loss. If all conditions are met, this can be done with little or no tax effect. Even stamp duty may under certain circumstances be avoided. Once the property has been transferred to the subsidiary it can be sold to an outside buyer through a sale of the shares. Real estate packaging has been an accepted procedure and has even been considered as a positive impact on trade of real estate. One advantage for the buyer was that he did not have to pay stamp duty on the acquisition.

A variation of the real estate packaging has been the “kattrumpa”, which means that a person is forming a parent company and a subsidiary and then, the property is transferred to the subsidiary without getting any tax effect. The measure has been common in the generational context. The term "kattrumpa" comes from the name of a property in the neighborhood Kattrumpan in Stockholm. The property at issue was about the coined name that refers to a measure that contains a gift in connection with real estate packaging.

In the Supreme Court judgement, NJA 2013 s 886, the court rejected the procedure of transferring assets to a limited company as a gift. The decision limits the purpose of the procedure. It has also led to concerns about how the corresponding assignment will be assessed in terms of income tax. In 2014 two rulings from the SRN concerning income tax as a gift into a limited company was taken. The SRN found that the procedure was in accordance with previous practice and suggested that income tax would not be charged. The Swedish Tax Authority appealed both rulings to the Supreme Administrative Court.

There is therefore an uncertainty about whether transfer of real estate as a gift to a limited company will be allowed in the future.

The Government decided, in the Budget proposition for 2015, to appoint a commission to look into real estate packaging as a tool for tax planning. By packaging the assets, it is possible to get tax credits, even when assets are sold externally. Today the packaging is possible for all types of assets, but will have the greatest significance for assets with long amortization period, e.g. properties. The assignment includes in particular reviewing the effects of the real estate packaging and proposing legislative changes to prevent package of real estate as a tax planning tool. According to the Government, it is important to ensure that tax rules do not specifically benefit certain industries or companies within the same industry. The investigator will propose the legislative changes that are necessary in this area. The investigation is to be completed by 31 March 2017.

Sammanfattning

Paketering av fastigheter är idag en vanlig åtgärd inför en stundande försäljning av en eller flera fastigheter. Det vanligaste sättet att paketera en fastighet på är att ett dotterbolag bildas, varpå fastigheten överläts till dotterbolaget till ett underpris. Om alla förutsättningar är uppfyllda kan detta göras utan att det blir någon eller endast liten skatteeffekt. Även stämpelskatt kan under vissa förutsättningar undvikas. När fastigheten har överlåtits till dotterbolaget kan detta sedan säljas till en extern köpare genom försäljning av aktierna. Paketering av fastighet har varit ett accepterat förfarande och har ansetts inverka positivt på handeln med fastigheter. En fördel för köparen har varit att denne inte har behövt erlägga stämpelskatt vid förvärvet.

En variant av fastighetspaketering har varit den s.k. Katrumpan, vilken innebär att en person bildar ett moderbolag och ett dotterbolag. Fastigheten överläts sedan till dotterbolaget utan att det får någon skatteeffekt. Åtgärden har varit vanlig i generationsskiftessammanhang. Begreppet ”katrumpan” kommer ifrån beteckningen på en fastighet i kvarteret Katrumpan i Stockholm. Fastigheten som målet handlade om har myntat namnet som syftar på en åtgärd som innehåller ett gåvomoment i samband med fastighetspaketering.

I det s.k. stämpelskattemålet, NJA 2013 s, 886, underkände HD ett förfarande som innebar att en gåva till ett aktiebolag kunde göras utan att stämpelskatt skulle tas ut. Avgörandet begränsar syftet med förfarandet katrumpan något. Det har dessutom lett till oro för hur motsvarande överlåtelse kommer att bedömas i inkomstskattehänseende. Under 2014 kom två förhandsbesked från SRN som handlar om inkomstskatt vid gåva till aktiebolag. Visserligen ansåg SRN att förfarandet var i enlighet med tidigare praxis och menade att inkomstskatt inte skulle tas ut, men Skatteverket har överklagat båda förhandsbeskeden.

Det råder alltså en osäkerhet om ifall och hur i så fall företagspaketering med gåvomoment kommer att tillåtas framöver.

Även lagstiftaren har nu reagerat på att man via paketering av fastigheter och andra tillgångar har kunnat undvika beskattning i stor utsträckning. Regeringen beslutade, i budgetpropositionen för 2015, att tillsätta en utredning som ska titta närmare på fastighetspaketering som ett verktyg för skatteplanering. Genom paketering av tillgångar kan man få skattekrediter, även när tillgångarna säljs externt. I propositionen anges att paketering är möjligt för alla typer av tillgångar men får störst betydelse för tillgångar med lång avskrivningstid, som t.ex. fastigheter. Uppdraget innefattar särskilt att se över effekterna av fastighetspaketeringar och föreslå lagändring för att motverka paketering av fastigheter som ett skatteplaneringsverktyg. Enligt Regeringen är det av vikt att säkerställa att

skattereglerna inte särskilt gynnar vissa branscher eller företag inom samma bransch. Utredaren ska föreslå de författningsändringar som är nödvändiga på området. Utredningen ska vara klar senast den 31 mars 2017.

Förord

Med detta examensarbete avslutar jag mina studier på Juris kandidatprogrammet i Lund. Jag är djupt tacksam för det stöd som jag har fått av min handledare Christina Moëll i samband med slutförande av studierna. Jag vill även tacka min familj som med stort tålamod har ställt upp för mig, med litet som stort, under denna tid.

Lund i juni 2015

Carina Borgman

Förkortningar

AB	Aktiebolag
HD	Högsta Domstolen
HFD	Högsta Förvaltningsdomstolen
IL	Inkomstskattelag (1999:1229)
KRJ	Kammarrätten i Jönköping
NJA	Nytt Juridiskt arkiv
Prop	Proposition
RegR	Regeringsrätten
RH	Rättsfall från Hovrätten
RÅ	Regeringsrättens årsbok
SL	Lag (1984) om stämpelskatt vid indrivningsmyndigheter
SRN	Skatterättsnämnden
SOU	Statens offentliga utredningar
SvJT	Svensk juristtidning

1 Inledning

Det har sedan 2003 blivit allt vanligare att fastigheter överlåts genom ett paketeringsförfarande istället för genom ett vanligt köp. I och med att försäljning av näringsbetingade aktier då blev skattefria öppnades möjligheter för alternativa överlåtelser.

Ett av syftena med ändringen var att få bort den kedjebeskattning av vinster i förekom bolagssektorn. Kedjebeskattningen innebar att samma vinst beskattades först i dotterbolag som vinst och sedan i moderbolag som utdelning. Ibland kunde beskattningen ske i flera led och det upplevdes som principiellt felaktig.

Ett annat syfte var att få bort en asymmetri som uppkommit i skattesystemet genom internationell skatteplanering. Många bolag planerade sina försäljningar av dotterbolag på så sätt att de försäljningar som gav vinst såldes i länder där kapitalvinster inte beskattades och de som gav förlust såldes i Sverige där man då gjorde avdrag för kapitalförlusten.

De nya reglerna, tillsammans med de regler som redan fanns, innebar att fastigheter kunde säljas internt inom en koncern till underpris utan att transaktionen blev föremål för uttagsbeskattning. Detta medförde att s.k. paketering av fastighet blev vanlig som en planeringsåtgärd inför en försäljning av en rörelse eller inför ett generationsskifte. Även om lagstiftaren förutsåg att skattefria aktieförsäljningar skulle medföra ökat intresse för paketeringar så ansågs det svårt att införa regler som skulle motverka paketering. Det ansågs dessutom att möjligheten till paketering skulle kunna inverka positivt på den internationella handeln.

En rad olika paketeringsmodeller uppkom för att på olika sätt åstadkomma så lite skatt som möjligt vid fastighetsöverlåtelser. En variant av fastighetspaketering som innebär att man överlåter fastigheter genom ett gåvoförande har fått beteckningen ”kattrumpa”. Begreppet ”kattrumpa” kommer ifrån beteckningen på en fastighet i kvarteret Katrumpan i Stockholm. Fastigheten som målet handlade om har myntat namnet som syftar på en åtgärd som innehåller ett gåvomoment i samband med fastighetspaketering.¹

I och med att Högstadsdomstolen avgjorde det s.k. stämpelskattemålet NJA 2013 s 886 ändrades rättsläget och möjligheten undvika stämpelskatt vid överlåtelse av fastigheter till ett aktiebolag blev betydligt snävare. Skatteverket sedan har överklagat två förhandsbesked avseende inkomstskatt med hänvisning till stämpelskattemålet.

¹ <http://finansieplanering.blogspot.se/2011/06/kattrumpa.html>.

1.1 Syfte och frågeställningar

Syftet med uppsatsen är att undersöka på vilket sätt fastighetspaketering påverkas av HD:s dom i stämpelskattmålet samt att jämföra skatteeffekten av att överlåta fastigheter direkt alternativt genom en paketering. I uppsatsen beskrivs de förutsättningar som måste vara uppfyllda för att en fastighetspaketering ska kunna genomföras. Läsaren ska ha fått inblick i förfarandet och kunna bilda sig en uppfattning om rättsläget i skrivande stund och hur utvecklingen kan tänkas bli.

1.2 Disposition

Uppsatsens första avsnitt innehåller en redogörelse för gällande rätt. Avsikten är att presentera de förutsättningar som har betydelse för hur fastighetspaketering fungerar och vad som händer om vissa av förutsättning ändras.

I avsnitt 2 och redogörs för de delar av inkomstbeskattningen som har störst betydelse för paketeringen.

Avsnitt 3 innehåller en redogörelse för tillämpliga delar av reglerna om stämpelskatt.

I avsnitt 4 går relevanta delar av gåvobegreppet igen.

Avsnitt 5 innehåller förutsättningar för fastighetspaketering allmänt. Och i avsnitt 6 innehåller en djupare beskrivning av paketering genom en kattrumpa.

Avsnitt 7 innehåller de nya avgöranden som har orsakat oro om kattrumpanas framtid.

Avsnitt 8 innehåller en analys samt avslutande kommentarer.

1.3 Metod och material

För att beskriva uppsatsens frågeställning har främst klassisk rättsdogmatisk metod tillämpats. Det material som har varit tillgängligt har studerats och sammanställts. Avsnitt 1 – 7 är en refererande, deskriptiv framställning av de rättsområden som har betydelse för att förstå uppsatsens frågeställning. I Avsnitt 8 presenteras och analyseras de frågeställningar som kommit upp i de tidigare avsnitten.

Materialet består av lagtext, förarbeten, doktrin och praxis från svenska domstolar samt avgöranden från Skatterättsnämnden. Det finns få källor som behandlar just fastighetspaketering genom s.k. kattrumpan i doktrinen. Utöver ovannämnda källor har även artiklar publicerade i tryck samt på internet använts.

1.4 Avgränsningar

Uppsatsen är avgränsad till att behandla företagspaketeringar inom Sverige och tyngdpunkten ligger på den s.k. Kattrumpan. Gåvobegreppet behandlas främst ur ett inkomst- och stämpelskatterättsligt perspektiv. Aspekter om skatteflykt behandlas inte.

2 Inkomstskatt

2.1 Inkomstlagen

I Inkomstskattelagen (IL)² regleras beskattning av inkomster. Inkomster kan beskattas i tre olika inkomstslag vilka är inkomst av tjänst, inkomst av näringsverksamhet och inkomst av kapital.

Till inkomstslaget tjänst hör inkomster och utgifter på grund av tjänst till den del de inte ska räknas till inkomstslaget näringsverksamhet eller kapital.

Med inkomst av tjänst hänförs;

1. anställning,
2. uppdrag, och
3. annan inkomstgivande verksamhet av varaktig eller tillfällig natur.

Inkomst av tjänst avser inkomst av anställning, uppdrag och annan inkomstgivande verksamhet av varaktig eller tillfällig natur. Man kan även beskriva inkomstslaget tjänst som något av en slasktratt. Alla inkomster som inte beskattas i något av de två andra inkomstslagen beskattas här.

Förvärvsverksamhet som bedrivs varaktigt, yrkesmässigt och självständigt räknas som näringsverksamhet. Dessa inkomster beskattas i inkomstslaget näringsverksamhet.³

För att falla in under begreppet näringsverksamhet ska det vara en förvärvsverksamhet som yrkesmässigt och självständigt. Det kan ibland vara svårt att avgöra om en ersättning ska hänföras till inkomstslaget näringsverksamhet eller till inkomstslaget tjänst. Oftast är det kriteriet om självständighet som avgör. I inkomstslaget näringsverksamhet beskattas näringsinkomster, d.v.s. inkomster som kommer från t.ex. företagande och näringsfastigheter.

I inkomstslaget kapital beskattas kapitalinkomster, som t.ex. räntor och aktieutdelningar.

Fastigheter delas upp i två kategorier. En fastighet kan antingen vara en privatbostadsfastighet eller så är det en näringsfastighet. En privatbostadsfastighet är ett småhus som är inrättat till högst två familjer. Alla fastigheter som inte kan kategoriseras som en privatbostadsfastighet är per definition en näringsfastighet.⁴

² Inkomstskattelag (1999:1229).

³ 13 kap. 1 § IL.

⁴ 2 kap. 14 § IL.

En näringsfastighet kan vara antingen en anläggningstillgång eller en lagertillgång. Oftast är de anläggningstillgångar men om de ingår i byggnadsrörelse eller i verksamhet som bedriver handel med fastigheter kategoriseras den istället som en lagertillgång.⁵

Vid en överlåtelse av en näringsfastighet beskattas vinsten i inkomstslaget näringsverksamhet. Det är skillnaden mellan ersättningen för fastigheten och omkostnadsbeloppet som ligger till grund för beräkningen. Eventuella utgifter för försäljningen, som t.ex. mäklararvode, får dras av som en kostnad.⁶ Omkostnadsbeloppet är anskaffningskostnaden samt de kostnader man haft för ny- om- och tillbyggnader.⁷

2.2 Värdeminskningsavdrag

I 19 kap. IL återfinns reglerna om värdeminskningsavdrag på byggnader. Man kan bara göra värdeminskningsavdrag för byggnader som ingår i en näringsfastighet. Det är endast själva byggnaden som man får göra avdrag för. Marken anses behålla sitt värde och får därför inte skrivas av. För reparations- och underhållskostnader får man göra direktavdrag.

Värdeminskningsavdragen görs genom årliga avdrag som beräknas enligt en avskrivningsplan och efter en viss procentsats per år på byggnadens anskaffningsvärde. Procentsatsen bestäms utifrån byggnadens ekonomiska livslängd från och med den tidpunkt då byggnaden köptes in eller färdigställdes.⁸ Anskaffningsvärdet är antingen inköpspriset vid förvärvet eller den kostnad som man haft för att uppföra byggnaden. Vid köp av en fastighet som innefattar både byggnad och mark proportionerar man avskrivningsunderlaget för byggnaden utifrån fastighetens taxeringsvärde. Om det ingår industritillbehör ska värdet av dessa räknas bort före beräkningen.

Den procentsats som får användas är olika för olika byggnadstyper. Följande procentsatser är normalvärden.

- Småhus får dras av med 2 procent per år
- Hyreshus med 2-5 procent per år beroende på vilken typ av hus det är.
- Ekonomibygnader får dras av med 4-5 procent per år
- Kraftverksbyggnader och industribyggnader får dras av med 2-5 procent per år.⁹

Det kan dock finnas speciella omständigheter som gör att en högre procentsats kan användas. Det är t.ex. om en byggnad av någon anledning

⁵ 27 kap. 4 § IL.

⁶ 44 kap. 13 § IL.

⁷ 44 kap. 14 § IL.

⁸ 19 kap. 4-5 §§ IL.

⁹ Se bilaga 1 – Skatteverkets rekommendationer för avskrivning på fastigheter.

kan antas ha en kortare livslängd än normalt.¹⁰ Om man bara tänker använda en byggnad under ett fåtal år får hela utgiften dras av genom direktavdrag.¹¹

Om en byggnad förvärvas genom arv, testamente, gåva, bodelning eller på liknande sätt, inträder förvärvaren i den tidigare ägarens skattemässiga situation, när det gäller värdeminskningssavdrag samt utgifter för sådana förbättrande reparationer och underhåll.¹²

2.4 Återföring av värdeminskningssavdrag och förbättringsutgifter

Om man säljer en näringsfastighet så ska man återföra värdeminskningssavdragen som man gjort till beskattning. Även utgifter man gjort avdrag för de senaste fem åren, som avser förbättrande reparationer och underhåll av byggnader och markanläggningar ska återföras till beskattning i inkomstslaget näringsverksamhet.¹³

Bestämmelserna om återföring syftar till att förhindra skatteplanering. Genom återföringen neutraliserar man effekten av att skattesatsen är lägre i inkomstslaget kapital än i näringsverksamhet.¹⁴

¹⁰ SKV A 2005:05.

¹¹ 19 kap. 6 § IL.

¹² 19 kap. 18 § IL.

¹³ 26 kap. 2 § punkterna 1 och 5 IL.

¹⁴ Handledning för beskattning av inkomst 2014 (SKV 399) kap. 60.1 s. 797.

3 Stämpelskatt

3.1 Bakgrund

Stämpelskatt har funnits i Sverige sedan mitten på 1600-talet. Namnet kommer ifrån att staten mot betalning tillhandahöll stämplat papper, charta sigillata, som krävdes för att vissa avtal skulle bli giltiga. Systemet ändrades och handlingarna försågs senare med stämpelmärken.¹⁵

3.2 Stämpelskatt

Enligt Stämpelskattelagen¹⁶, SL, så ska stämpelskatt tas ut vid direkta förvärv av fastighet och tomträtt. Enligt 4§ så är förvärv av fast egendom skattepliktiga om de sker genom:

1. köp eller byte
2. tillskott till bolag eller förening, utdelning eller skifte från bolag eller förening,
3. expropriation eller annan inlösen på grund av stadgande om rätt eller skyldighet att lösa fast egendom,
4. delning enligt 24 kap. 1 § andra stycket 2 aktiebolagslagen (2005:551) eller en åtgärd enligt utländsk lagstiftning som motsvarar sådan delning.

Uppräkningen är heltäckande och innebär att förvärv genom bl. a arv, gåva och bodelning är skattefria.

Stämpelskatten för fysiska personer är 1,5 procent av egendomens värde. För Juridiska personer är den 4,25 procent.¹⁷ Fastighetens värde bestäms genom att jämföra det högsta av köpeskillingen jämte föregående års taxeringsvärde. Finns det inget taxeringsvärde för fastigheten, så görs en värdeuppskattning genom en sakkunnig eller annan utredning för att få fram ett värde vid tidpunkten för köpet.¹⁸ Vid byte av fastigheter anses ersättningen vara taxeringsvärdet av den lämnade fastigheten.¹⁹

Avyttringsdag och förvärvsdag är den dag som köpekontraktet undertecknas. Det gäller även om det finns en klausul i avtalet som anger att äganderätten ska övergå först vid en senare tidpunkt, eller att köpet inte ska fullföljas om köparen inte utger den fulla köpeskillingen.²⁰

¹⁵ SOU 1983:8 s. 31.

¹⁶ Lag (1984:404) om stämpelskatt vid inskrivningsmyndighet.

¹⁷ SL 8§.

¹⁸ SL 9§.

¹⁹ SL 10§.

²⁰ RÅ 1950 ref. 5.

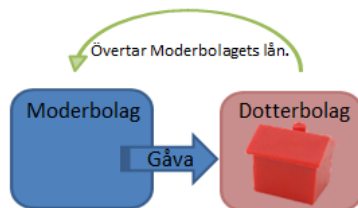
Om fastigheten övertas som gåva tas inte någon stämpelskatt ut. Om ett förvärv som har betecknats som gåva, sker mot att förvärvaren antingen övertar ansvaret för en skuld för vilken borgenär har säkerhet i, i form av pantbrev eller mot annan ersättning, så är förvärvet stämpelskattepliktigt om ersättningen uppgår till minst 85 procent av egendomens värde.²¹ En överlåtelse som behandlas som en gåva inkomstskattemässigt kan alltså utgöra ett köp stämpelskattemässigt.²²

Skillnaden kan belysas med exemplet nedan.

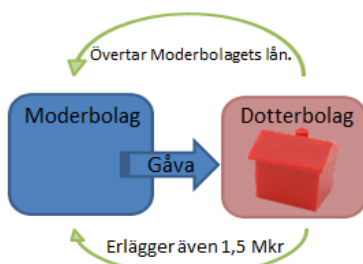
En fastighet har ett marknadsvärde om 10 Mkr. Taxeringsvärdet för fastigheten är 7,5 Mkr och banklånen uppgår till 6 Mkr.



Fastigheten överläts som gåva till ett delägt aktiebolag. Bolaget tar över banklånen om 6 Mkr. Eftersom banklånen understiger 85 procent av taxeringsvärdet ska någon stämpelskatt inte betalas enligt 5§ SL.



Om Dotterbolaget, förutom att ta över de befintliga lånen om 6 Mkr, även skulle betala ett vederlag om 1,5 Mkr till Moderbolaget så skulle överlåtelsen bli stämpelskattepliktigt.



Stämpelskatt ska då betalas med 4,5 procent, dvs med 315 000 kr.

I tidigare praxis har man vid ett flertal tillfällen tagit ställning till hur gåva till ett aktiebolag ska bedömas i stämpelskattehänseende.

I **NJA 1988 s. 52** slog man fast att huvudsaklighetsprincipen ska tillämpas vid bedömningen av om en fastighetsöverlåtelse ska anses utgöra en gåva eller inte. Enligt HD så var den omständigheten att vederlaget understeg 85

²¹ SOU 1983:8 s. 65 och 5 § SL.

²² Bertil Bengtsson, Om gåvobegreppet i civilrätten, SvJT 1962 s. 689 ff.

procent av taxeringsvärdet ett starkt skäl för att förvärvet skulle anses utgöra en gåva.

HD kom dock i målet **NJA 2008 s. 1129** fram till att den s.k. schablonregeln i 5 § SL inte skulle läsas e contrario²³. HD menade att även om vederlaget understeg 85 procent av taxeringsvärdet så skulle en enskild prövning göras för att klargöra om överlåtelsen skulle kunna betraktas som en gåva eller inte. Transaktioner som görs av affärsmässiga skäl, faller utanför gåvobegreppet.

²³ E contrario =Motsatsvis tolkning.

4 Gåva

4.1 Allmänt om gåva

En gåva är ett benefikt fång, vilket betyder att är ett förvärv av egendom utan krav på motprestation, till skillnad från ett oneröst fång som innebär en ömsesidig förpliktelse.²⁴ En överlåtelse av en fastighet genom gåva anses inte som en avyttring enligt IL, där det stadgas att med avyttring av tillgångar avses försäljning, byte och liknande överlåtelse av tillgångar.²⁵ Om en tillgång förvärvas genom arv, testamente, gåva, bodelning eller på liknande sätt, inträder förvärvaren istället i den tidigare ägarens skattemässiga situation. När en tillgång ges bort genom gåva sker därför inte någon kapitalvinstbeskattning, utan gåvotagaren tar över och får tillgodoräkna sig den tidigare ägarens anskaffningsutgift och förbättringsutgift, enligt den s.k. *kontinuitetsprincipen*. Det innebär att kapitalvinstbeskattningen skjuts upp tills dess att gåvotagaren i sin tur avyttrar fastigheten.²⁶

4.1.1 Helhetsprincipen

I de fall där visst vederlag lämnas vid överlåtelsen, tillämpas helhetsprincipen. Detta för att vid en kapitalvinstberäkning kunna dra gränsen mellan köp och gåva.²⁷ Enligt helhetsprincipen så betraktas hela överlåtelsen helt och hållet som ett köp vid inkomstbeskattningen, om mottagarens vederlag motsvarar eller överstiger taxeringsvärdet för överlåtelseåret och om inte marknadsvärdet är lägre. Om vederlaget istället understiger fastighetens taxeringsvärde så betraktas hela överlåtelsen som en gåva.

Om man istället för att utge ett vederlag tar över betalningsansvaret för de eventuella lån som finns på fastigheten utgör detta en motprestation. Vid ett sådant övertagande av lån måste lånen understiga fastighetens taxeringsvärde för att fråga ska vara om gåva.

Vid gåva av fastighet gäller dagen för upprättande av gåvobrev som överlåtelsedag. I 4 kap. Jordabalken ställs vissa formkrav för överlåtelsen upp. Gåvobrevet ska vara skriftligt, det ska innehålla en överlåtelseförklaring där det framgår att överlåtelsen är en gåva. Det ska även finnas med en uppgift om vilket vederlag som ev. erhålls i samband med överlåtelsen. Både gåvogivare och gåvomottagare ska underteckna gåvobrevet.?

²⁴ Bertil Bengtsson, Om gåvobegreppet i civilrätten, SvJT 1962 s. 689 ff.

²⁵ 44 kap 3§ IL.

²⁶ 44 kap. 21 § IL.

²⁷ RÅ 1981 1:29.

4.1.2 Gåvobegreppet

Det finns inte någon definition av begreppet gåva i IL. Begreppet gåva kommer från civilrätten men inte heller civilrättsligt finns något lagrum som definierar gåvobegreppet. Istället har tre rekvisit uppkommit genom praxis. För att en överlåtelse ska anses ha skett genom en gåva så ska det ha skett en *förmögenhetsöverföring*, den ska ha skett *frivilligt* och det ska ha funnits en *gåvoavsikt*.²⁸ För att en överlåtelse ska betraktas som en gåva måste samtliga av dessa tre rekvisit vara uppfyllda.²⁹

4.1.3 Gåvoavsikt

Vid bedömningen av om en överlåtelse har gjorts som gåva måste man undersöka om det finns en gåvoavsikt. Detta är det mest grundläggande rekvisitet vid bedömningen. Det är inte alltid lätt att bedöma om en givare har menat att berika mottagaren eller inte genom gåvan. En överlåtelse som parterna själv benämner som köp kan ändå anses utgöra en gåva om avsikten varit att överföra egendom på mottagaren. Ett exempel på det är om man säljer något till ett pris som framstår som obetydligt. Det krävs dock att syftet med det låga priset är att berika mottagaren. En underprisförsäljning är inte automatiskt att betrakta som en gåva bara för att en av parterna har gjort en dålig affär, utan det ska finnas ett syfte med prissättningen att berika mottagaren.³⁰

4.1.4 Förmögenhetsöverföring

Regeringsrätten har ställt upp två villkor för att rekvisitet förmögenhetsöverföring ska vara uppfyllt. För att en förmögenhetsöverföring ska anses ha skett så ska gåvogivaren ha berikats på gåvogivarens bekostnad.³¹ Vid en förmögenhetsöverföring av till exempel en fastighet utan motprestation, berikas mottagaren och givarens förmögenhet minskas. Om man vid överlåtelsen av fastigheten lämnar visst vederlag som t.ex. likvida medel, övertagande av befintliga lån eller utställande av revers till gåvogivaren, så tillämpas den s.k. *huvudsaklighetsprincipen*. Enligt huvudsaklighetsprincipen bedöms hela transaktionen antingen som en gåva eller ett köp. Om vederlaget eller motprestationen motsvarar gåvans värde så har det inte skett någon förmögenhetsöverföring. Det är vid tidpunkten för överlåtelsen som bedömning av gåvans värde görs och denna bedömning påverkas inte av eventuella värdeminskningar respektive ökningarna i efterhand.

²⁸ Carlsson m.fl. 1996 s. 21.

²⁹ Silfverberg 1992 s. 14. (Svensson, Kapital, gåva, förmögenhet, s 245).

³⁰ Bertil Bengtsson, Om gåvobegreppet i civilrätten, SvJT 1962 s. 694.

³¹ Silfverberg 1992 s 16 f.

Det krävs inte att förmögenhetsökningen hos mottagaren är lika stor som förmögenhetsminskningen hos givaren. Vid bedömningen av om det skett en förmögenhetsöverföring ska man alltså inte ta hänsyn till om den ena parten har gjort en bra affär och att det är detta som har lett till att den ena av parterna har berikats medan den andra partens förmögenhet har minskat.³² Om parterna själv anser att det utgått fullgott vederlag faller det utanför gåvobegreppet inte minst för att det i så fall saknas en gåvoavsikt.³³

Förmögenhetsöverföringen behöver dock inte innebära att förmögenhetsminskningen hos gåvogivaren respektive ökningen hos gåvotagaren sker samtidigt.³⁴

4.1.5 Frivilligt

För att en överlåtelse ska kunna betraktas som en gåva krävs att överlåtelsen har gjorts frivilligt. Den ska inte grundas på någon bakomliggande förpliktelse. Om man till exempel har en rättslig förpliktelse som lagstadgat underhållsbidrag eller ett skadestånd så finns ett rättsligt tvång och frivillighetsrekvisitet faller. Inte heller uppfylls rekvisitet om det finns ett bakomliggande avtal om att någon annan motprestation eller arbetsprestation ska utföras.³⁵

4.1.6 Gåvor till aktiebolag

Det har i doktrinen flitigt diskuterats om en det är möjligt att ge en gåva till ett aktiebolag. Förmögenhetsöverföring sker ju egentligen till aktieägarna och inte till bolaget.³⁶ I de fall som givaren äger bolaget till 100 procent har det ansetts att de allmänna kriterierna för gåva inte är uppfyllda eftersom det innebär att man ger en gåva till sig själv.

Både förvaltningsdomstol och allmändomstol har vid ett flertal tillfällen fått anledning att bedöma och avgöra om överlåtelser till ett aktiebolag är att betrakta som gåva eller inte.

4.1.6.1 RÅ 1993 ref 43

RÅ 1993 ref. 43 I gällde ett förhandsbesked hos SRN där två personer ägde hälften var av ett antal hyresfastigheter. De tänkte av affärsmässiga skäl överlåta fastigheterna till ett aktiebolag eftersom det var olämpligt att driva

³² Silfverberg 1992 s 18.

³³ Englund & Silfverberg 2001 s 104

³⁴ Jmf RÅ 2001 ref. 2

³⁵ Bengtsson, Om gåvobegreppet i civilrätten, SvJT 1962 s. 692ff

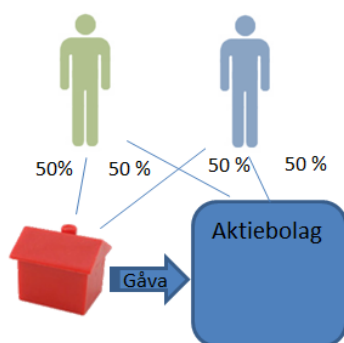
³⁶ Se Bratt m.fl., Skatt på arv och gåva, Supplement 27, juli 2001, s. 16:5 och Silfverberg, Gåvobeskattningen i nordiskt perspektiv, 1992, s. 297 f.; jfr Grosskopf, Några synpunkter på gåvobeskattning av aktiebolag, Skattenytt 1981, s. 317 f.)

fastighetsförvaltningen i egen regi. En indirekt avsikt med överlåtelsen var att föra över förmögenhet till den enes maka och den andres tre barn.

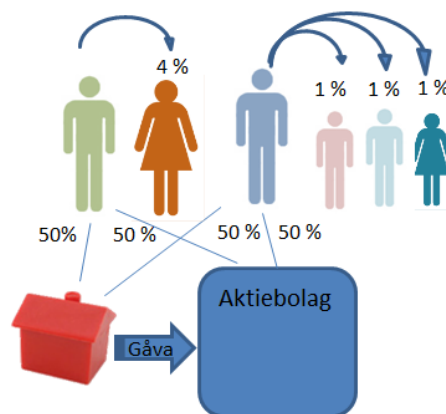
Frågan var om överlåtelsen skulle anses vara onerös eller benefik vid beaktande av reglerna om reavinstbeskattning.

Det ena alternativet som framställdes var att de överlät fastighetsbeståndet till ett aktiebolag som de också ägde hälften var av.

Alt. 1



Alt. 2



Det andra alternativet var om de före överlåtelsen av fastighetsbeståndet till aktiebolaget överlät aktier i bolaget på så sätt att den enes maka fick fyra procent av aktieinnehavet och den andres tre barn fick en procent vardera av aktieinnehavet.

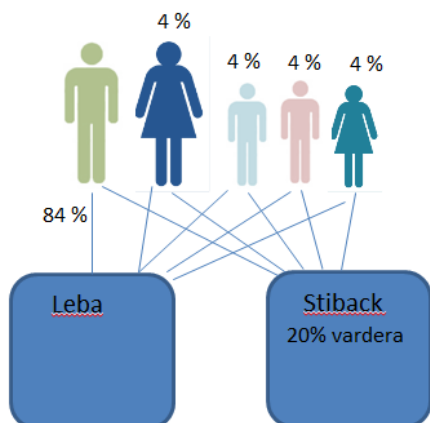
Aktiebolaget skulle överta de lån som fanns på fastigheterna samt att en revers skulle ställas ut till de två ägarna. För mellanskillnaden mellan värdet på övertagandet av lån och utställda reverser gentemot fastigheternas taxeringsvärde skulle en gåvodeklaration lämnas in.

Avseende det första alternativet så menade Regeringsrätten att det första villkoret för gåva inte var helt uppfyllt. Visserligen innebar överlåtelsen en överföring av förmögenhet på så sätt att mottagaren berikades, men på grund av att värdet på överlåtarens aktier måste antas öka så kunde inte man inte säga att överlåtarens förmögenhet minskade på grund av överlåtelsen. Regeringsrätten uttalade vidare att det inte var självklart att det fanns en benefik avsikt enbart därför att en överlåtelse sker mot ett vederlag som är lägre än taxeringsvärdet utan menade att det finns ofta affärsmässiga skäl till en sådan överlåtelse.

Även om det andra alternativet skiljde sig från det första på så sätt att ägarna gav sin hustru respektive sina barn sammanlagt sju procent av aktierna så kom RegR fram till att gåvomomentet inte var så stort att överlåtelsen av fastigheterna kunde betraktas på annat sätt än som en avyttring.

4.1.6.2 RÅ 1995 C 43

Aktierna i Leba och i Stiback ägdes av samma personer, men med olika inbördes fördelning. Maken ägde 84 procent av aktierna i Leba medan hans hustru och deras tre barn ägde 4 procent vardera i bolaget. I Stiback ägde var och en av dem 20 procent av aktierna.

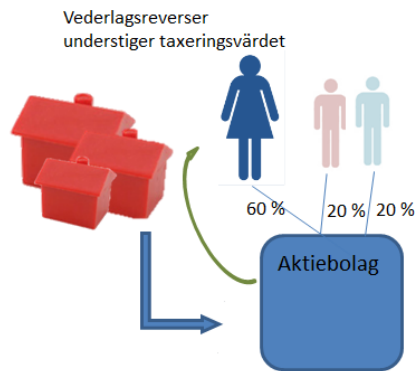


Stiback hade inte någon egen verksamhet utan fick sin vinst genom Leba på så sätt att de varor som köptes in till Stiback såldes till Leba för ett överpris. När en extern kund köpte varorna och fakturerades för dessa skedde ett återköp från Leba till underpris. Försäljningen till en extern kund skedde utan att Stiback belastades för någon anskaffningskostnad för de sålda varorna. Stiback fick alltså inkomsten för Lebas varor.

Domstolen menade att oavsett om transaktionerna kunde anses vara affärsmässigt betingade eller inte så hade dessa inneburit att hustrun och barnens aktieposter hade ökat i värde på makens bekostnad. Detta måste också antas ha varit den huvudsakliga avsikten med transaktionerna. Från makens sida ansågs det ha förelegat en gåvoavsikt riktad mot hustrun och barnen och bolaget Stiback gåvobeskattades för transaktionerna.

4.1.6.3 RÅ 2001 ref. 2

I RÅ 2001 ref. 2 skulle tre fastigheter överlåtas till ett bolag där överlåtaren själv ägde 60 procent av aktierna och en närstående ägde resterande 40 procent.



Frågan i målet var ifall en överlåtelse av fastigheter till ett eget bolag skulle anses vara en avyttring eller en gåva. Gåvomomentet ansågs så betydande att överlåtelsen behandlades som en gåva. RegR slog fast att en överlåtelse av en fastighet till närstående eller till ett bolag som ägs av närstående normalt ska behandlas som en gåva om ersättningen understiger taxeringsvärdet.

Förutsättningarna i målet var väldigt lika de i RÅ 1993 ref 43. I båda målen var det fråga om överlåtelse av fastighet till ett bolag som ägdes till viss procent av närstående. Överlåtaren ägde dock fortfarande en betydande del i bolaget. I 1993 ref 43 behandlades överlåtelsen som en avyttring eftersom de närstående bara ägde 20 procent av aktierna. Domstolen ansåg att gåvomomentet och gåvoavsikten inte var betydande nog.

4.1.6.4 NJA 1980 s. 642 I och II

I målet NJA 1980 s. 642 I och II var det hade överfört sin enskilda firma till bokfört värde till ett aktiebolag där hon själv ägde till 30 procent, hennes make ägde 30 procent och deras barn 40 procent. Det bokförda värdet understeg marknadsvärdet. HD ansåg att gåvan i första hand var riktad till aktiebolaget och bolaget ansågs skattskyldigt för hela värdeöverföringen, även den del som avsåg på hennes egen andel.

4.1.6.5 NJA 2008 s. 1129

Ett fastighetsförvaltningsbolag hade överlåtit en fastighet till sitt helägda dotterbolag. Överlåtelsen hade betecknats som en gåva i avtalet. Dotterbolaget hade övertagit betalningsansvaret för banklån om 15 miljoner kr och utöver det utfärdat ett skuldebrev om 1 miljon kr. Vederlaget utgjorde 84,2 procent av det i stämpelskatt hänseende relevanta taxeringsvärdet. Fråga i målet var om överlåtelsen skulle stämpelbeskattas.

Enligt 5 § SL ska stämpelskatt alltid tas ut om vederlaget uppgår till minst 85 procent av taxeringsvärdet året före. Det är alltså en schablonregel som tillämpas och Skatteverket behöver inte ta ställning till förvärvets innebörd.

Stämpelskatt utgår för bl.a. köp och byte, tillskott till bolag och vissa tvångsförvärv. Andra förvärv, t.ex. gåva, är stämpelskattefria. I målet drog HD slutsatsen att man inte ska läsa schablonregeln motsatsvis. Även om vederlaget understiger 85 procent av taxeringsvärdet vid ett förvärv ska inte alltid anses vara stämpelskattefritt. Om vederlaget understiger 85 procent måste man istället, med hänsyn till omständigheterna i det enskilda fallet, bedöma om det är en gåva eller ett förvärv som ska stämpelbeskattas. Vid bedömningen tar man hänsyn till alla de kriterier som ställts upp för att avgöra om det kan anses utgöra en gåva eller inte. HD uttalade särskilt att det är nödvändigt att det finns en gåvoavsikt hos givaren och att transaktioner som dikteras av affärsmässiga intressen anses falla utanför gåvobegreppet.

5 Fastighetspaketering

5.1 Bakgrund

Sedan 1 juli 2003 är försäljning av näringsbetingade aktier skattefria. Ett av syftena med ändringen var att få bort den kedjebeskattnings av vinster i förekom bolagssektorn. Kedjebeskattnings innebar att samma vinst beskattades först i dotterbolag som vinst och sedan i moderbolag som utdelning. Denna beskattning upplevdes som principiellt felaktig. Ett annat syfte var att få bort en asymmetri som uppkommit i skattesystemet genom internationell skatteplanering. Många bolag planerade sina försäljningar av dotterbolag på så sätt att de försäljningar som gav vinst såldes i länder där kapitalvinster inte beskattades och de som gav förlust såldes i Sverige där man då gjorde avdrag för kapitalförlusten.³⁷

De nya reglerna, tillsammans med de regler som redan fanns, innebar att fastigheter kunde säljas internt inom en koncern till underpris utan att transaktionen blev föremål för uttagsbeskattning³⁸. Detta medförde att s.k. paketering av fastighet blev vanlig som en planeringsåtgärd inför en försäljning av en rörelse eller inför ett generationsskifte.³⁹ Även om lagstiftaren förutsåg att skattefria aktieförsäljningar skulle medföra ökat intresse för paketeringar så ansågs det svårt att införa regler som skulle motverka paketering.⁴⁰ Det ansågs dessutom att möjligheten till paketering skulle kunna inverka positivt på den internationella handeln.⁴¹

Genom en paketering kan man skjuta upp beskattningen vilket innebär att säljaren har ett större kapital som kan återinvesteras i verksamheten. Vid en försäljning av fastighet kan återföring av värdeminskningsskatt och förbättrande utgifter undvikas om paketering görs före fastighetsavyttringen.

Ett aktiebolag kan sälja aktier och andra andelar skattefritt om det är fråga om näringsbetingade andelar. Som näringsbetingade andelar räknas onoterade aktier, andelar i ekonomisk förening och andelar i handelsbolag. Innebörden är att om ett aktiebolag säljer ett dotterbolag så beskattas inte avyttringen i moderbolaget. Delägaren beskattas naturligtvis i moderbolaget vid en eventuell framtida utdelning eller likvidation.

³⁷ Prop 2002/03:96 s. 1 s. 69 f.

³⁸ 23 kap II.

³⁹ Blomquist, Clinton, Brandt, Ny praxis avseende paketering av fastigheter leder till oro i fastighetsbranschen, SU 2012, s. 20.

⁴⁰ Prop 2002/03:96 s. 72.

⁴¹ Prop 2002/03:96 s. 1.

5.2 Förutsättningar paketering

5.2.1 Näringsbetingade aktier

Aktier som ägs av företag delas skattemässigt in i kapitaltillgångar och lagertillgångar. En aktie är en lagertillgång om den är avsedd för omsättning eller förbrukning.⁴²

Kapitaltillgångar delas i sin tur in i kapitalplaceringsandelar och i näringsbetingade andelar.

En näringsbetingad aktie kan bara innehas av de juridiska personer som räknas upp i 24 kap. 13 § IL. Enligt 14 § är aktien näringsbetingad om följande villkor är uppfyllda:

1. Aktien inte är marknadsnoterad
2. Aktien är marknadsnoterad och innehavet motsvarar 10 procent eller mer av röstetalet, eller
3. Innehavet betingas av den rörelse som bedrivs av företaget eller av ett företag som med hänsyn till äganderättsförhållandena kan anses stå det nära.

Om aktien inte är en näringsbetingad aktie är den en kapitalplaceringsaktie.

För näringsbetingade andelar är utdelningar och kapitalvinster skattefria och i konsekvens med det är kapitalförluster heller inte avdragsgilla.⁴³

5.2.2 Underprisöverlåtelse

Ett av skälen till att det har blivit förmånligt att sälja fastigheter genom fastighetspaketering är reglerna om underprisöverlåtelser.

Med en underprisöverlåtelse menas att man, utan att det är affärsmässigt motiverat, kan sälja en tillgång utan ersättning eller till en ersättning som är lägre än marknadsvärdet utan att det blir uttagsbeskattat. En förutsättning är att tillgången direkt efter överlåtelsen utgör en tillgång i näringsverksamhet hos förvärvaren⁴⁴

Bestämmelserna om underprisöverlåtelser återfinns i 23 kap. IL samt i 53 kap. IL. När det är fråga om tillgångar som tillhör inkomstslaget näringsverksamhet som överläts till underpris, t.ex. tillgångarna i en enskild näringsverksamhet, så är 23 kap. IL tillämpligt.

⁴² 17 kap. 3 § IL.

⁴³ 25 a kap. 5 § IL.

⁴⁴ SOU 1998:1 s. 137.

Juridiska personer beskattas i inkomstslaget näringsverksamhet. En fysisk person som avyttrar en kapitaltillgång beskattas för det i inkomstslaget kapital. Bestämmelserna i 53 kap. IL tillämpas när det är tillgångar i inkomstslaget kapital, t.ex. aktier, som överlåts till underpris från fysisk person till företag som överlåtaren eller närstående är delägare i.

För att en underprisöverlåtelse ska kunna genomföras utan att överlåtelsen uttagsbeskattas finns det en rad förutsättningar som måste vara uppfyllda. Nedan presenteras en enkel sammanfattning av villkoren.

- Överlåtaren och förvärvaren ska vara en fysisk person eller ett företag.⁴⁵
- Förvärvaren måste direkt efter förvärvet vara skattskyldigt för inkomst av näringsverksamhet och tillgången ska ingå i denna näringsverksamhet.⁴⁶
- Om överlåtaren inte kan lämna koncernbidrag med avdragsrätt så måste hela överlåtaren's näringsverksamhet, en verksamhetsgren eller en ideell andel av verksamheten överlåtas.⁴⁷
- Underprisöverlåtelse får inte göras för att kringgå de s.k. 3:12 reglerna. Om ett företag förvärvar tillgångar av en fysisk person måste alla andelarna vara kvalificerade.⁴⁸
- Det får inte finnas någon skattemässigt underskott hos förvärvaren.⁴⁹

I 53 kap. IL framgår att en överlåtelse av tillgångar som görs utan ersättning, eller till en ersättning som understiger både tillgångens marknadsvärde och omkostnadsbelopp och det görs från en fysisk person till ett företag som överlåtaren själv eller någon närstående är delägare i, så räknas det som om att den överlåtna tillgången har avyttrats mot en ersättning som motsvarar tillgångens omkostnadsbelopp eller dess marknadsvärde om detta är lägre.

Om det är en näringsfastighet eller näringsbostadsrätt som överlåts, ska den överlåtna tillgångens skattemässiga värde anses som omkostnadsbelopp. Bestämmelserna om återföring av avdrag för utgifter för förbättrande reparationer och underhåll i 26 kap. 2 och 10 §§ ska inte tillämpas.⁵⁰

5.2.3 Paketering

Som ovan nämnts är förutsättningarna för en paketering av fastighet att överlåtelsen i första ledet sker till underpris i enlighet med underprisreglerna i 23 kap alternativt 53 kap IL.⁵¹ Aktierna ska dessutom vara

⁴⁵ 23 kap 14 § IL.

⁴⁶ 23 kap 16 § IL.

⁴⁷ 23 kap 17 § IL.

⁴⁸ 23 kap 18 § IL.

⁴⁹ 23 kap 24 § IL.

⁵⁰ 53 kap 4 § IL.

⁵¹ Norell Olof m.fl., s 163.

näringsbetingade. Paketeringen genomförs genom att tillgångarna först överläts till underpris till det dotterbolag som till sist kommer att avyttras. Genom underprisförsäljningen undviks att överföringen av fastigheten till dotterbolaget utlöser beskattningskonsekvenser för den överlåtaren. I nästa steg avyttras aktierna i fastighetsbolaget för anskaffningsvärdet till ett nybildat holdingbolag (moderbolaget).

5.2.4 Direkt försäljning av fastigheten

När man säljer en fastighet som är en kapitaltillgång beskattas vinsten enligt reglerna för kapitalvinster.⁵² Försäljningen tas upp till beskattning året efter beskattningsåret, d.v.s. taxeringsåret. För juridiska personer beskattas hela kapitalvinsten som näringsinkomst och 90 procent av kapitalvinsten tas upp som en skattepliktig inkomst.

Kapitalvinst för en fastighet som är en anläggningstillgång beräknas som skillnaden mellan ersättningen för fastigheten och omkostnadsbeloppet. Omkostnadsbeloppet är anskaffningsutgiften samt de om- och tillbyggnadskostnader som man haft. De utgifter som man har haft i samband med avyttringen får dras av. Det kan vara mäklararvode, annonsering m.m. De värdeminskingsavdrag som gjorts avseende byggnader och markanläggningar ska återföras till beskattning i inkomstslaget näringsverksamhet. Återföring ska även göras för de avdrag som har gjorts för förbättrande reparationer och underhåll av byggnader och markanläggningar om avdrag för detta har gjorts under beskattningsåret eller de fem föregående beskattningsåren.⁵³

5.2.5 Försäljning via aktiebolag

Om en fysisk person säljer sina aktier i ett rörelsedrivande aktiebolag tas en del av kapitalvinsten upp i inkomstslaget tjänst. Detta framgår av de s.k. 3:12-reglerna⁵⁴ som styr hur fåmansföretagare blir beskattade för utdelning från det egna bolaget. Den del av utdelningen eller försäljningen från aktierna som enligt 3:12-reglerna kan beskattningen bli så låg som 20 procent. Hur stor utdelning man kan ta ut beror på hur stort utdelningsutrymme som finns i bolaget.

Den del av utdelningen eller försäljningen av aktierna som beskattas till 20 procent styrs av ett värde som kallas gränsbeloppet. Endast utdelning under gränsbeloppet blir beskattat till 20 procent.

Det finns två sätt att beräkna gränsbeloppet, förenklingsregeln eller huvudregeln. Man får använda den av reglerna som ger det högsta gränsbeloppet.

⁵² 41 kap. 1-2 §§ IL.

⁵³ 26 kap 2 § punkterna 1 och 5 IL.

⁵⁴ De s.k. Fåmansreglerna i 3 kap 12 IL.

5.2.6 Jämförelse – försäljning direkt alternativt genom paketering

För att visa den ekonomiska skillnaden mellan att sälja en fastighet direkt och att sälja den via paketering i ett aktiebolag tydliggörs detta med en jämförelse. Beloppen avser miljoner kronor.

Inköpspris inkl. stämpelskatt	20
Värdehöjande förbättringsutgifter	10
Marknadsvärde	50
Gjorda avskrivningar	5
Skattemässigt restvärde (20-5+10)	25
Mäklararvode	1
Taxeringsvärde föreg. år	25

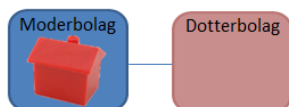
5.2.6.1 Försäljning som fast egendom

<i>Försäljningsintäkt</i>	
Köpeskilling	50
-mäklararvode	-1
Summa	49
<i>Omkostnadsbelopp</i>	
Anskaffningsutgift	20
+ Förbättringsutgifter	10
Summa	30
Kapitalvinst	19
+ återläggning av värdeminskningssavdrag	5
Resultat	14

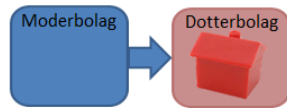
Resultatet som ska tas upp till beskattning blir i exemplet 14 miljoner kronor. Bolaget betalar bolagsskatt med 22 % vilket innebär att skatten blir 3,08 miljoner kr. Köparen betalar stämpelskatt för köpet med 4,25 % av köpeskillingen, d.v.s. 2,25 miljoner kronor. Sammanlagt innebär det en skatt om 5,33 miljoner kronor. Köparens anskaffningsvärde är 50,25 miljoner kronor vilket blir det nya avskrivningsunderlaget.

5.2.6.2 Försäljning av fastighet paketerad i aktiebolag

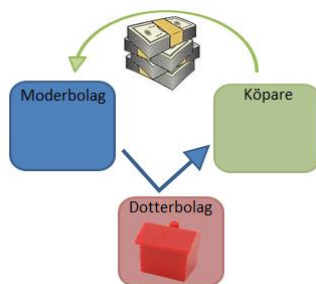
1. Moderbolaget, som äger en fastighet, bildar ett dotterbolag.



2. Moderbolaget säljer fastigheten till dotterbolaget för det skattemässiga restvärdet 25 miljoner kr (20-5+10). Underprisöverlåtelsen får inte någon skattekonsekvens då vi förutsätter att kraven för underprisöverlåtelse är uppfyllda. Dotterbolaget får betala stämpelskatt för köpet av fastigheten. Stämpelskatten uppgår till 4,5 procent av köpeskillingen (alternativt taxeringsvärdet om detta var högre) om 25 miljoner kr, d.v.s. med 1,12 miljoner kr.



3. Moderbolaget säljer aktierna i dotterbolaget till marknadspris. Eftersom aktierna är näringsbetingade blir aktieförsäljningen skattefri.⁵⁵



Sammanlagt innebär det en skatt om 1,12 miljoner kr. Köparen tar över avskrivningsunderlaget om 25 miljoner kr.

Om köparen i sin tur säljer dotterbolaget som fast egendom ska skillnaden mellan köpeskillingen och omkostnadsbeloppet beskattas. De värdeminskningssavdrag som bolaget har gjort ska dessutom återföras till beskattning.

Vid direkt försäljning blev skatten 5,33 miljoner kronor. Vid försäljning genom paketering i bolag blev skatten endast 1,12 miljoner. Mot bakgrund av denna jämförelse blir det tydligt att det kan vara mycket fördelaktigare att sälja en fastighet paketerad i ett bolag.

Det kan dock vara svårt att värdera alla skillnader i de båda förfarandena. Normalt är en paketering av fastighet mer förmånligt för säljaren än för den externa köparen. Köparen får bl.a. ett lägre avskrivningsunderlag eftersom det tidigare skattemässiga restvärdet anses som omkostnadsbelopp i det bolag som köparen förvärvar. Dessutom ligger det kvar en latent skatteskuld eftersom den uteblivna beskattningen kan drabba den externa köparen om denna i framtiden avyttrar fastigheten direkt från aktiebolaget.

Det kan även uppstå problem med finansieringen av fastighetsköpet. Om köparen förvärvar fastigheten som är paketerad i ett aktiebolag kan inte banken erhålla pantbrev i fastigheten. En möjlighet lösa finansieringen är att köparen själv bildar ett aktiebolag som förvärvar fastighetsbolaget. Sedan

⁵⁵ 25a kap. 5 § IL.

fusioneras bolagen så att långivaren kan erhålla pantbrev som säkerhet för lånet. Eftersom långivaren under kortare tid har sämre säkerhet är transaktionen dock förknippad med högre finansieringskostnader. Dessa aspekter tar man naturligtvis hänsyn till vid prissättning av fastighetsbolaget.⁵⁶

⁵⁶ <http://finansiellplanering.blogspot.se/2011/06/fastighetspaketeringar-och-ovriga.html>.

6 Kattrumpa

6.1 Bakgrund

Begreppet ”kattrumpa” kommer ifrån beteckningen på en fastighet i kvarteret Kattrumpan i Stockholm. Fastigheten som målet handlade om har myntat namnet som syftar på åtgärd i samband med fastighetspaketering. Åtgärden beskriver ett sätt att utföra det första ledet i paketeringen genom gåvoförfarande istället för genom en underprisöverlåtelse. Även om samma typ av åtgärder hade gjorts tidigare har de transaktioner som innebär att en eller flera fastigheter överläts genom gåva till ett aktiebolag där aktierna ägs av givaren eller dess närstående fått benämningen kattrumpa.⁵⁷

6.3 Förfarandet

När en fastighet är lågt belånad och taxeringsvärdet högt finns det förutsättningar för att göra överlåtelsen genom en kattrumpa. Genom att överlåta fastigheten som en gåva till ett aktiebolag kan ägaren få en revers på skillnaden mellan lånet och taxeringsvärdet. Aktiebolaget tar då över givarens skattemässiga värde och transaktionen medför inga skattekonsekvenser för givaren. Reversen är helt skattefri.

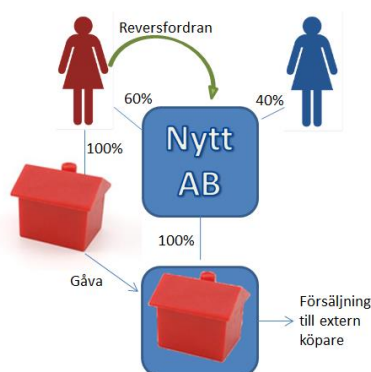
Något förenklat går paketeringen till på följande sätt:⁵⁸

1. En fastighetsägare bildar en bolagsstruktur med två aktiebolag. . Först bildas moderbolaget som sedan bildar ett dotterbolaget (50 tkr). Bolagsstrukturen bildas tillsammans med en närstående.
2. Fastighetsägaren överlåter sedan sin fastighet till dotterbolaget som en gåva. Man kan ta ut vederlag vid överlåtelsen men om man vill att det ska vara en gåva måste man hålla vederlaget till ett belopp under taxeringsvärdet. Om man vill undvika stämpelskatt får vederlaget inte överstiga 85 procent av taxeringsvärdet. Eftersom det troligtvis inte finns något kapital i det nybildade dotterbolaget upprättas en revers motsvarande vederlaget.
3. Moderbolaget säljer sedan aktierna i Dotterbolaget. Dotterbolaget kan då amortera på reversen.

⁵⁷ Kleerup & Tegnander, Fastigheten och skatten s. 190.

⁵⁸ <https://www.catella.com/sv/Sverige/Formogenhetsforvaltning/Skatt--Juridik/Forsaljning-av-naringsfastighet/Alternativ-paketering-av-naringsfastighet/>.

Figuren⁵⁹ nedan visar en skiss på förfarandet.



I många fall blir det skattemässiga utfallet efter kattrumpan bättre än att äga fastigheten privat. Räntan på reversen är avdragsgill i bolaget och beskattas endast med 30 procent i inkomstslaget kapital.

Målet RÅ 2004 ref. 42 handlade om förhållandet mellan överlåtelser med gåvokaraktär och bestämmelserna i 23 kap. IL om underprisöverlåtelse. Regeringsrätten kom fram till att en avyttring och en gåva ofta behandlas på olika sätt vid beskattningen. Vissa punkter finns lagreglerade och andra finns endast genom praxis. Ett exempel på det sistnämnda utgör underlåtenheten att beskatta gåva av en hel näringsverksamhet. Någon anledning av de genomförda lagstiftningsåtgärderna i fråga om underprisöverlåtelser att avvika från tidigare praxis avseende överlåtelser av gåvokaraktär omfattande en hel näringsverksamhet ansågs inte föreligga.

”Kattrumpan” har ofta varit fördelaktig att tillämpa samband med generationsskiften.⁶⁰

En konsekvens av helhetsprincipen har varit att transaktionen betecknats som gåva så länge eventuellt vederlag understigit taxeringsvärdet och det ansetts finnas en gåvoavsikt. Om exempelvis taxeringsvärdet för en fastighet uppgår till 5 miljoner kronor och det finns banklån med 3 miljoner kronor på fastigheten har givaren dessutom kunnat få ut ett gåvovederlag på mellanskillnaden utan beskattningsekvenser.

Eftersom ett nybildat aktiebolag normalt inte har tillräckligt med medel för att kunna betala ett gåvovederlag kan aktiebolaget istället ställa ut en revers (skuldebrev) till överlåtaren/givaren av fastigheten.

När det andra ledet i paketeringen genomförts och moderbolaget avyttrar det fastighetsförvaltande dotterbolaget till en extern köpare, löser köparen

⁵⁹https://www.catella.com/Global/Mix%20Sweden%20Wealth%20Man/Catella_grafik3.pdf

⁶⁰<http://finansieplanering.blogspot.se/2011/06/katrumpa.html>.

reversen i samband med förvärvet. Om den externa köparen inte är intresserad av att överta bolaget med en privat skuld kan bolaget istället ta ytterligare banklån för att lösa reversen innan överlåtelsen sker.

Betalningen av reversen är visserligen inte avdragsgill för bolaget men inte heller skattepliktig för mottagaren.

En revers som ställs ut kan beläggas med ränta. Är räntan marknadsmässig är den avdragsgill för företaget och föranleder ingen extra beskattningssåtgärd hos långivare eller låntagare.

För att bedöma om räntan är marknadsmässig eller inte kan man utgå från bolagets externa kreditvillkor. De villkor och räntor som bolaget har i förhållande till bank eller annan extern kreditgivare anses som marknadsmässig. Om man däremot tar ut ränta utöver marknadsmässig ränta så räknas den som förtäckt utdelning och ska beskattas i inkomstlaget kapital. Bolaget har då inte avdragsrätt eftersom det istället blir fråga om utdelning.

Enligt RSV:s ställningstagande ”Schablonränta vid utlåning till eget bolag” 2002-10-31, bör man använda en enhetlig schablon på statslåneräntan vid utgången av november året före beskattningsåret plus 3 procent om det inte finns särskilda omständigheter att ta ut en annan ränta.

Om bolaget inte har något egentligt lånebehov bör marknadsräntan anses vara lika med bankens inlåningsränta.⁶¹

⁶¹ KR Jönköping 2002-05-10, mål nr 3304-1999.

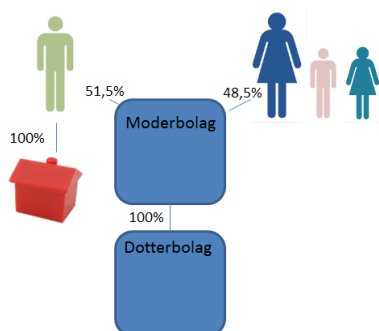
7 Katrumpan på svaj genom ny praxis.

7.1 NJA 2013 s. 886

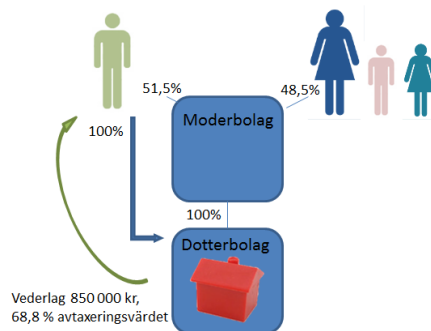
I och med HD:s dom i det s.k. stämpelskattemålet, NJA 2013 s 886, ändrades förutsättningarna för fastighetspaketering med den s.k. katrumpan.

Målet gällde en man som ägde 100 procent av en näringsfastighet. Han ägde även 51,5 procent av ett aktiebolag (moderbolaget). Resterande 48,5 procent av moderbolaget ägdes av hans hustru och barn. Moderbolaget var i sin tur ägare till 100 procent av ett dotterbolag (Fig. 1). Mannen överlät fastigheten till dotterbolaget för 850 000 kr, vilket motsvarade 68,8 procent av fastighetens taxeringsvärde (Fig.2)

1.



2.



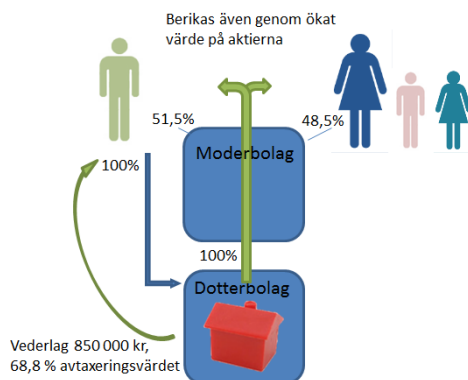
Lantmäteriet beslutade att stämpelskatt skulle tas ut på överlåtelsen trots att vederlaget väl understeg 85 procent av fastighetens taxeringsvärde.

Dotterbolaget överklagade Lantmäteriets beslut och yrkade att det inte skulle påföras någon stämpelskatt. Dotterbolaget menade att förvärvet av fastigheten skulle betraktas som en gåva enligt 5 § SL, eftersom vederlaget understeg 85 procent av fastighetens värde. Bolaget menade även att det vid bedömningen måste tas hänsyn till alla omständigheter kring rättshandlingens huvudsakliga karaktär. Enligt bolaget var avsikten med överlåtelsen att det skulle vara en gåva och att detta framgick av att vederlagets storlek, eftersom detta väsentligen understigit 85 procent av fastighetens taxeringsvärde.

Kammarkollegiet bestred ändring och menade att frågan i målet var om överlåtelsen skulle ses som ett tillskott eller som en gåva till bolaget. Enligt Kammarkollegiet talade visserligen vederlagets storlek för att överlåtelsen skulle betecknas som en gåva i skattehänseende. Men eftersom bolaget var

helägt av moderbolaget som i sin tur ägdes till 51,5 procent av mannen själv, och resterande 48,5 procent ägdes av hans hustru och barn, så utgick ju vederlag dessutom i form av ökat värde på aktieinnehavet (Fig. 3). Man menade också att även om hustrun och barnen faktiskt gynnades av överlåtelsen så var det inte i så stor utsträckning att rättshandlingens huvudsakliga karaktär skulle anses utgöra en gåva.

3.



Tingsrätten ansåg att vid en samlad bedömning så måste rättshandlingens huvudsakliga karaktär anses ha varit av gåvokaraktär och att det saknades anledning betvivla att avsikten varit att möjliggöra en generationsövergång utan negativa skattekonsekvenser. Man menade att visserligen så ökade bolagets tillgångar med förvärvet av fastigheten men samtidigt lämnades också ett vederlag som i sig minskade bolagets tillgångar.

Kammarkollegiet överklagade beslutet till Hovrätten som fastställde tingsrättens beslut.

Kammarkollegiet överklagade till HD.

HD menade att enligt 4 § SL så är förvärv som sker bl.a. genom köp eller tillskott i bolag stämpelskattepliktiga. Gåvor omfattas inte av paragrafen och är därför stämpelskattefria. När man bedömer ifall en överlåtelse i stämpelskatt hänseende ska anses vara ett köp eller en gåva så gör man inte någon uppdelning i köp eller gåva. HD hänvisade till NJA 2008 s. 1129 där man slagit fast att vid bedömningen om förvärvet är skattepliktigt inte så ska man väga in samtliga omständigheter som anger rättshandlingens karaktär.

Med beaktande av tidigare rättspraxis⁶² så varierar innebörden av begreppet gåva. Men även om innebörden av begreppet gåva varierar, så anses dock allmänt att kriterierna för gåva är att det ska vara en frivillig förmögenhetsöverföring från givaren till gävtogaren och att det ska finnas en avsikt från givaren att berika mottagaren. Transaktioner som genomförts av affärsmässiga intressen är inte att anse som gåvor. Beträffande aktiebolag

⁶² NJA 1980 s. 642 I och II, RÅ 1993 ref. 43 I och II, RÅ 2001 ref. 2 och NJA 2008 s. 1129.

så ansågs begreppet affärsmässiga intressen jämföras med intressen att skapa förutsättningar för en kommande överlåtelse av bolaget.

HD gjorde bedömningen att, eftersom avsikten med fastighetsöverlåtelsen varit att underlätta för ett generationsskifte, så hade det inte förelegat någon gåvoavsikt gentemot bolaget. Eftersom det inte fanns någon gåvoavsikt så saknades anledning att gå in på frågan om överlåtelsen uppfyllde kraven på gåva i övrigt. HD fastställde Lantmäteriets beslut att stämpelskatt skulle tas ut på förvärvet.

7.2 Avgöranden i Skatterättsnämnden

Efter det uppmärksammade stämpelsskattemålet, NJA 2013 s. 886 har SRN lämnat två förhandsbesked avseende inkomstskatt vid gåva av fastighet.

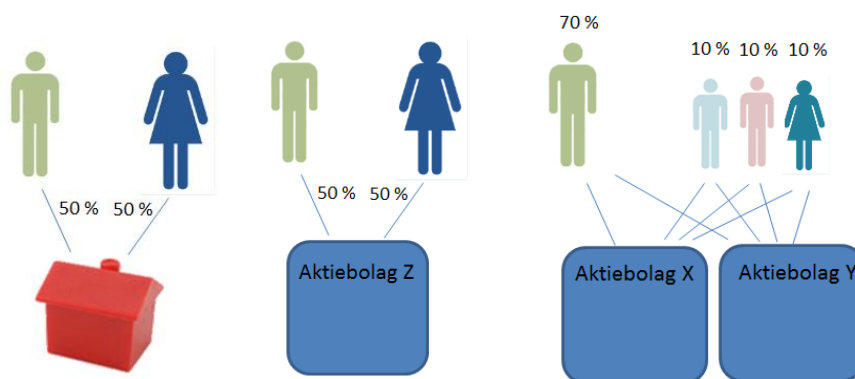
7.2.1 SRN 2014-10-02

Det första förhandsbeskedet, SRN 2014-10-02 (dnr 113-13/D), gällde en fastighet som ägdes till hälften var av två makar. Fastigheten var en kapitaltillgång. Det skattemässiga värdet på fastigheten var lägre än marknadsvärdet. Makarna avsåg att ge bort fastigheten till ett aktiebolag och att sedan överlåta delar av aktiebolaget till sina barn.

Förutsättningarna för frågan var följande:

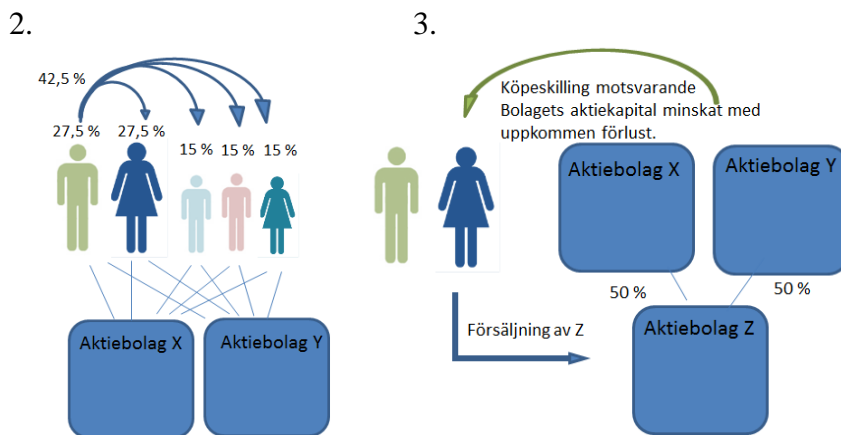
Två makar äger 50 procent vardera av en fastighet. De äger även 50 procent vardera av aktiebolaget Z. Maken äger 70 procent av aktiebolagen X och Y. Deras gemensamma barn äger 10 procent vardera av dessa bolag (Fig. 1).

1.

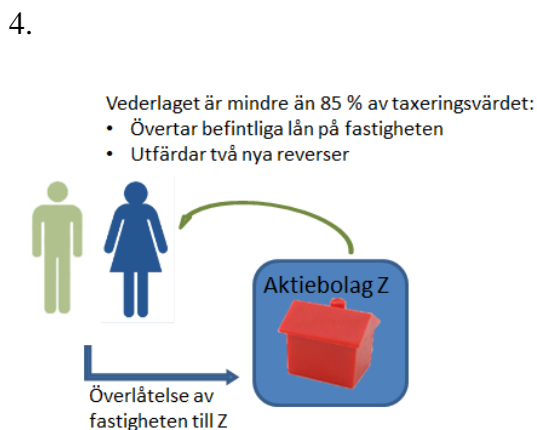


Maken ger 42,5 procent av sina aktier till maken samt till barnen som gåva. Maken får 27,5 procent och barnen 5 procent vardera. Maken och Maken innehar efter gåvan 27,5 procent vardera och barnen 15 procent vardera (Fig

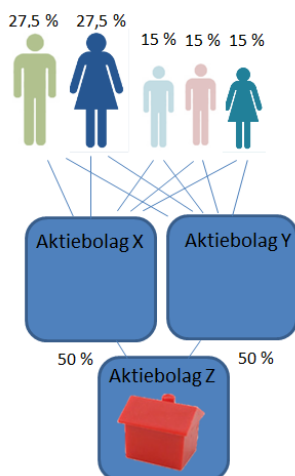
2). Bolaget Z säljs sedan till Aktiebolag X och Y. Köpeskillingen motsvarar bolagets aktiekapital minskat med den förlust som uppkommit från och med bildandet till överlåtelsen (Fig. 3).



Makarna överlåter sedan fastigheten till aktiebolag Z mot att bolaget tar över de lån som finns på fastigheten. Bolaget utfärdar dessutom två nya reverser. Sammanlagt understiger dock vederlaget 85 procent av fastighetens taxeringsvärde för föregående år (Fig. 4).



Ägarstruktur efter överlåtelsen (Fig 5).



Frågan som SRN hade att ta ställning till var om överlåtelsen av fastigheten till bolaget Z skulle behandlas som en gåva i inkomstskattehänseende. Ersättningen för fastigheten understeg taxeringsvärdet.

SRN menade att överlåtelsen uppfyller de krav som ställs i HFD:s praxis. I RÅ 1993 ref. 43 överläts en fastighet till ett bolag som ägdes i sin helhet av fastighetsägaren. I målet menade man att man inte kan ha en gåvoavsikt gentemot sig själv och betraktade därför överlåtelsen som en avyttring. Inte heller i det fall där närstående ägde 20 procent ansågs det tillräckligt för att gåvomomentet skulle anses vara uppfyllt. I RÅ 2001 ref. 2 ansågs det föreligga gåvoavsikt eftersom gåvomomentet var betydande även fast syftet med överlåtelsen var att genomföra ett generationsskifte. I målet överläts en fastighet till ett bolag där närstående ägde 40 procent av aktierna. I RÅ 2004 ref. 42 var det fråga om överlåtelse av hel näringsverksamhet av fastigheter som utgjorde lagertillgångar till underpris till ett aktiebolag. Att gåvoskattens slopande skulle ha någon betydelse för inkomstbeskattningen framgår inte heller av praxis

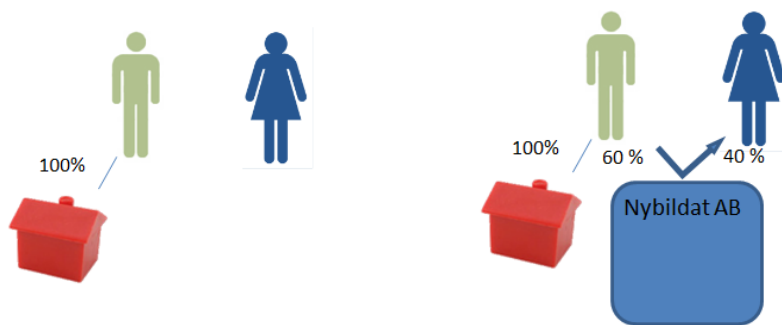
Mot bakgrund av denna praxis så ansåg SRN att överlåtelserna uppfyllde de krav som tidigare ställts i HFD när det gäller om en överlåtelse ska anses som en gåva vid inkomstbeskattningen.

Skatteverket har överklagat förhandsbeskedet till HFD.

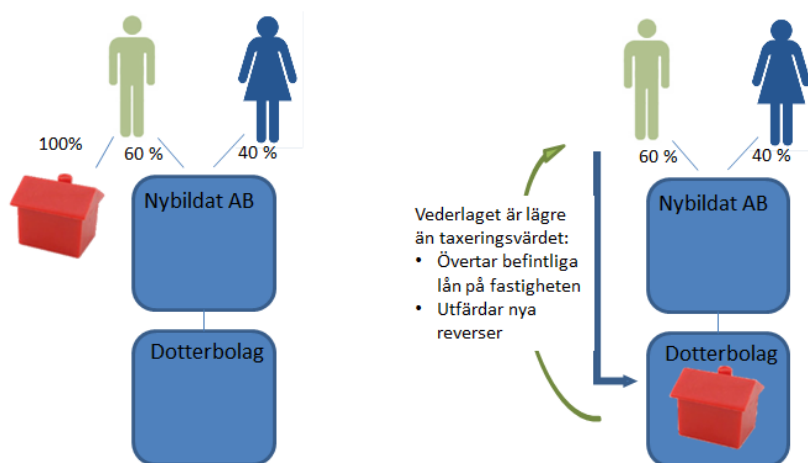
7.2.2 SRN 2014-10-16

Det andra förhandsbeskedet SRN 2014-10-16 (dnr 15-14/D) gällde en man som ville överföra en fastighet till sin före detta hustru.

Mannen ägde en fastighet som var en kapitaltillgång. Han ville bilda ett aktiebolag och sedan ge bort 40 procent av aktierna i gåva till den f.d. hustrun.



Det nybildade bolaget bildade i sin tur ett dotterbolag. Mannen ville sedan ge bort fastigheten som gåva till dotterbolaget mot det att dotterbolaget övertog de befintliga lånen samt ställde ut reverser som vederlag. Sammanlagt understeg vederlaget fastighetens taxeringsvärde men översteg fastighetens skattemässiga värde.



Frågan var om överlåtelsen av fastigheten till dotterbolaget skulle utgöra en gåva inkomstskatterättsligt.

Skatteverkets inställning var att även om överlåtelsen enligt tidigare praxis i HFD skulle ses som en gåva, så borde den aktuella överlåtelsen anses ske utan gåvoavsikt. Skatteverket anförde att i NJA 2013 s. 886 bedömdes överlåtelsen ske av generationsskiftesskäl och därför saknades gåvoavsikt. I det aktuella fallet gjordes transaktionen med avsikten att minska överlåtarens skatt och ansågs därför sakna gåvoavsikt.

Frågan som SRN hade att ta ställning till var om makens överlåtelse av fastigheten till dotterbolaget som indirekt ägs till 40 procent av den f.d. hustrun skulle behandlas som en gåva i inkomstskattehänseende. Ersättningen för fastigheten understeg taxeringsvärdet.

SRN hänvisade till tidigare praxis som kommit fram genom RÅ 2001 ref. 2, RÅ 2004 ref. 42, samt HFD 2013 not.40 och bedömde att överlåtelsen skulle anses vara en gåva i inkomstskattehänseende.

Även detta avgörande har överklagats av Skatteverket.

8 Analys - Slutsats

Fastighetspaketering har varit skattemässigt gynnsamt och har ofta använts som lösning för att minska skatten i samband med en överlåtelse av en fastighet. Det låga ränteläget som vi haft de senaste åren har lett till att priserna på fastigheter har ökat. Fastighetsöverlåtelseerna innebär ofta en betydande vinst som ska beskattas. Genom att före en försäljning paketera fastigheten i bolag har man kunnat undvika eller minska skatten med betydande belopp. Att paketera med en kattrumpa har varit en särskilt gynnsam lösning i samband med bl.a. generationsskiften. Paketeringen har gjorts på ett sätt så att man har kunnat undvika både stämpelskatt och inkomstskatt på överlåtelsen.

I och med HD:s avgörande i det s.k. stämpelskattemålet, NJA 2013 s. 886, kommer det troligtvis att bli svårare att uppfylla förutsättningarna för att genomföra en fastighetspaketering genom kattrumpa.

En trolig anledning till att HD ville underkänna gåva av fastighet till ett bolag är att stämpelskatten inte tas ut och att kommande överlåtelser inte kommer att generera någon stämpelskatt så länge som fastigheten ligger kvar i bolaget.

I målet slog HD fast att det inte räcker med att vederlaget understiger 85 procent av taxeringsvärdet för att överlåtelsen automatiskt ska räknas som en gåva enligt 5 § SL. Gåvoavsikten måste vara riktad mot det förvärvande bolaget för att vara relevant vid bedömningen av om det ska tas ut stämpelskatt. Domstolen konstaterade att det syfte som uppgetts, d.v.s. att underlätta för ett generationsskifte, innebär att det inte förelegat en gåvoavsikt i förhållande till det mottagande bolaget. Eftersom det saknades en gåvoavsikt kunde överlåtelsen inte anses vara en gåva och som följd av det skulle stämpelskatt tas ut. HD:s utgångspunkt tycks vara att tillskott till aktiebolag bara kan anses utgöra en gåva om det helt saknas affärsmässiga motiv till tillskottet.

Det är enligt min mening ett märkligt resonemang att ett syfte att underlätta ett generationsskifte endast skulle utgöra ett affärsmässigt motiv och att detta skulle utesluta att det även skulle finnas en gåvoavsikt. Det affärsmässiga motivet kommer fram först om den paketerade fastigheten säljs till en extern köpare. Men i det fallet har ju syftet ändå inte varit att underlätta för ett generationsskifte utan syftet har istället varit att berika sin familj så mycket som möjligt genom att undvika skatt. I de fall som det verkligen är fråga om att behålla det fastighetsägande bolaget inom familjen för att denna ska kunna fortsätta att driva verksamheten så får resonemanget svåra följder. Vid ett generationsskifte är det inte fråga om en egentlig avyttring utan endast en omflyttning av ägandet inom familjen. Vid gåva av en tillgång tillämpas kontinuitetsprincipen och mottagaren över tar givarens ingångsvärden. Om man vid ett generationsskifte istället måste skatta av den

vinst som byggts upp under överlåtarens tid kanske det inte finns utrymme för att driva verksamheten vidare. Troligtvis blir man i så fall tvungen att sälja en del av verksamheten eller del av ett fastighetsbestånd för att finansiera den skatteskuld som uppkommer i samband med överlåtelsen.

Genom HD:s avgörande har rättsläget i ändrats i stämpelskattelhänseende. Stämpelskatt ska tas ut vid gåvor av fast egendom som görs till aktiebolag. Så som HD:s avgörande är formulerat tyckts det inte ha någon avgörande betydelse i vilken omfattning överlåtaren äger aktier i det förvärvande bolaget. Det är dock inte uttalat i domen att man aldrig kan ge en gåva till ett aktiebolag. Man kan se det som att det presumeras vara ett tillskott till aktiebolaget och inte en gåva och att överlåtaren har bevisbörda för att det är en gåva.

I och med att Skatteverket har överklagat SRN:s förhandsbesked avseende inkomstskatt med liknande omständigheter har det med fog väckt en del oro för de som planerar en sådan paketering. Genom sina överklaganden av båda förhandsbeskeden så framgår tydligt att Skatteverket vill ha till en ändrad praxis på inkomstskattesidan.

Förutsättningarna i de överklagade förhandsbeskeden följer dock HFD:s tidigare praxis, d.v.s. att om överlåtarens närstående äger minst 40 procent i det förvärvande bolaget så är kravet på gåvoavsikt uppfyllt. Gåvomomentet anses då vara betydande enligt tidigare praxis och om den följs så kommer SRN:s förhandsbesked att fastställas.

Om förhandsbeskeden fastställs får vi tillämpning av begreppet gåva som skiljer sig åt i stämpelskattelhänseende och inkomstskattelhänseende. Detta är i och för sig inte något nytt. Även tidigare har en överlåtelse av en fastighet bedömts olika i stämpelskattelhänseende och i inkomstskattelhänseende. Om en fastighet sålts till en närstående för t.ex. 95 procent av taxeringsvärdet så har det inkomstskattemässigt behandlats som en gåva och överlåtaren har undvikit skatt på överlåtelsen. Den som köpt/fått fastigheten har fått överta givarens ingångsvärde enligt kontinuitetsprincipen och därmed övertagit en latent skatteskuld att ta fram vid en framtida försäljning. Eftersom ersättningen överstigit 85 procent av fastighetens taxeringsvärde har köparen belastats med stämpelskatt för förvärvet. Att hålla beskattningen konsekvent i inkomstskattelhänseende och i stämpelskattelhänseende är troligtvis inte något som HFD fäster särskilt stor vikt vid.

Det kan dock inte uteslutas att HFD ändå har ett intresse av att hålla ihop gåvobegreppet. Begreppet gåva har sitt ursprung i civilrätten och för att få ledning i tolkning av gåvorekvisiten kan HFD ta hänsyn till HD:s resonemang.

I stämpelskattemålet, NJA 2013 s. 886, var det enligt domstolen avgörande att det bakomliggande syftet med överlåtelsen var affärsmässigt. Eftersom det var en affärsmässig överlåtelse saknades gåvoavsikt. Enligt tidigare

praxis i förvaltingsmål har en överlåtelse ansetts utgöra en gåva, även om den kunde anses som affärsmässig, om gåvomomentet var betydande.

Att notera i sammanhanget är att Regeringen i sin budgetproposition för 2015 har beslutat att tillsätta en utredning som ska titta närmare på fastighetspaketering som ett verktyg för skatteplanering.⁶³ Enligt nuvarande regler finns långtgående möjligheter till att skjuta upp beskattning vid avyttring av en tillgång inom en koncern. Istället ska tillgången beskattas när den lämnar koncernen. Genom paketering av tillgångar kan man få skattekrediter, även när tillgångarna säljs externt. I propositionen anges att paketering är möjlig för alla typer av tillgångar men får störst betydelse för tillgångar med lång avskrivningstid, som t.ex. fastigheter.

Regeringen kommer att tillsätta en särskild utredare för att se över skattereglerna på fastighets- och stämpelskatteområdet. Det uppdrag som utredaren har fått är att se över den sammantagna skattemässiga situationen för företag som innehar fastigheter och bedöma om fastighetsbranschen kan anses vara skattemässigt gynnad. Uppdraget innefattar särskilt att se över effekterna av fastighetspaketeringar och att föreslå lagändring för att motverka paketering av fastigheter som ett skatteplaneringsverktyg. Enligt Regeringen är det av vikt att säkerställa att skattereglerna inte särskilt gynnar vissa branscher eller företag inom samma bransch. Utredaren ska föreslå de författningsändringar som är nödvändiga på området. Utredningen ska vara klar senast den 31 mars 2017.⁶⁴

Det är tydligt att det numera även från lagstiftningshåll finns ett intresse i att förhindra att fastighetspaketeringar leder till att skatter undviks på ett sätt som inte är avsett.

Det gör det enligt min mening mindre troligt att HFD föregår lagstiftaren med en ändring av sin praxis.

Det är av stor vikt att rättsläget klagörs oavsett det görs via praxis eller lagstiftningsvägen. Det är viktigt för den skattskyldige att veta om och hur denne ska beskattas vid olika förfaranden. I de beskrivna fallen rör det sig ofta om betydande summor. Om man inte kan förutse om och hur en transaktion kommer att beskattas finns det risk för att generationsskiften påverkas negativt och att verksamheter som hade kunnat fortsätta i nästa generation tvingas till avveckling. Det kan även komma att påverka fastighetsmarknaden på så sätt att färre fastigheter avyttras.

Om man via lagstiftning väljer att sätta stopp för företagspaketering så bör detta ta sikte på ledet där det fastighetsägande bolaget avyttras till en externköpare.

Om HFD ändrar praxis för inkomstskatt kommer kattrumpan inte att kunna användas i samma utstäckning som tidigare. Alternativet är att göra en

⁶³ Prop 2014/15:1 s 251.

⁶⁴ Kommittédirektiv 2015:62.

underprisöverlåtelse i enlighet med 53 kap IL. Vid en underprisöverlåtelse måste ersättningen understiga fastighetens omkostnadsbelopp och marknadsvärde. Överlåtaren kan oftast inte ta ut en lika stor ersättning vid en underprisöverlåtelse som vid en fastighetspaketering. Eftersom en fastighet oftast ökar i värde över tiden blir omkostnadsbeloppet oftast lägre än taxeringsvärdet för fastigheten.

I och med regeringens utredning finns det risk att även underprisöverlåtelser begränsas. I ett tidsperspektiv så kan kattrumpa användas fram tills HFD:s kommande avgörande. Om HFD anser att gåvan ska beskattas även inkomstskattemässigt så faller vitsen med att paketera med kattrumpa. Om HFD fastställer SRN:s förhandsbesked så ger det i vart fall ett par års tidsfrist före en ev. lagändring.

Bilaga A – Skatteverkets rekommendationer

- för avskrivning på fastigheter

Byggnadstyper	Procentsats
Småhus	2
Hyreshus	
Parkeringshus, varuhus, hotell- och restaurangbyggnad	3
Kiosk	5
Övriga hyreshus	2
Ekonomibyggnader	
Växthus, silor, kylhus	5
Övriga ekonomibyggnader	4
Kraftverksbyggnader	
Värmekraftsbyggnader	4
Vattenkraftsbyggnader	2
Industribyggnader	
Industribyggnader som inte är inrättade för speciell användning	4
Övriga industribyggnader som endast har en begränsad användbarhet för annat ändamål än det för vilket de utnyttjas, t.ex. bensinstationer, kyl- och fryshus, mejerier, slakthus, sågverk och tegelbruk	5
Specialbyggnader	3
Övriga byggnader	
Behandlas som industribyggnader	

Bilaga B – Blankett K7



Bilaga för fysiska personer och dödsbon samt fysiska personer och dödsbon som är delägare i handelsbolag. Hur du fyller i blanketten kan du läsa om i broschyren "Försäljning av näringsfastighet", SKV 313. Ange belopp i hela kronor.

Försäljning Näringsfastighet

K7

Inkomstår	Datum då blanketten fylls i
2014	

Numrering vid flera K7

Den skattskyldiges namn	Personnummer

A. Uppgifter om den sålda näringsfastigheten

Fastighetens beteckning	<input type="checkbox"/> Försäljningen är en delavyttring	Försäljningsdatum enligt köpekontrakt
<input type="checkbox"/> Som inköpspris har använts <input type="checkbox"/> 150 % av fastighetens taxeringsvärde för år 1952	<input type="checkbox"/> köpeskillingen enligt köpekontrakt	Inköpsdatum enligt köpekontrakt

B. Beräkna vinst eller förlust

1. Försäljningspris (enligt köpekontrakt)	+		
2. Utgifter för försäljningen (mäklararvode m.m.)	-		
3. Inköpspris, lagfärtskostnad m.m.	-		
4. Förbättringsutgifter: ny-, till- eller ombyggnad ¹	-		
5. Förbättringsutgifter: förbättrande reparation och underhåll (som återförs i näringsverksamheten) ¹	-		
6. Avskrivningar som skett mot ersättningsfond för mark	+		
7. Återföring vid värdenedgång: Om p.1 - p.3 - p.4 - p.5 + p.6 blir ett negativt belopp ska värdeminskingsavdrag m.m. upp till motsvarande del negativa beloppet återföras här istället för i näringsverksamheten	+		
8. Vinst eller förlust	=		
9. Din andel i procent <input type="text"/> % Din andel i kronor	=		
10. Återföring av uppskovsbelopp	+		
11. Vinst eller Förlust	=		→ Vid förlust - fyll inte i p. 12-13 utan för ner förlusten till p.14
12. Avgår från vinst: Underskott i den näringsverksamhet som fastigheten ingår i (avdraget får inte vara större än vinsten i p.11). Beloppet tar du även upp vid R46 i blankett NE.	-		→ För över beloppet till p. 7.7 på Inkomstdeklaration 1
13. Vinst eller avdrag för underskott i näringsverksamhet (beloppet kan inte bli lägre än 0 kr)	=		→ För över beloppet till p. 8.6 på Inkomstdeklaration 1
14. Förlust	=		

¹ Hjälpblankett SKV 2197 kan användas för att sammanställa förbättringsutgifterna. Du får i vissa fall inte göra avdrag för den del av förbättringsutgiften som motsvaras av skattereduktion. Detta gäller skattereduktion för bredband och, i vissa fall, skattereduktion för ROT-arbete. Se broschyren "Försäljning av småhus", SKV 379.

SKV 2107 23 sv 00 05

www.skatteverket.se



K7M-1-23-2014P4

Käll- och litteraturförteckning

Tryckta källor

Inkomstskattelag (1999:1229)

Kommittédirektiv 2015:62

Lag (1984:404) om stämpelskatt vid inskrivningsmyndigheter

Prop 1964:75

Prop 2002/03:96

Prop 2014/15:1

SKV A 2005:05

Handledning för beskattning av inkomst 2014 (SKV 399) kap. 60.1 s. 797

SOU 1983:8

SOU 1998:1

SOU 1941:9

Internet

<https://www.catella.com/sv/Sverige/Formogenhetsforvaltning/Skatt--Juridik/Forsaljning-av-naringsfastighet/Alternativ-paketering-av-naringsfastighet/> hämtad 2015-05-20

https://www.catella.com/Global/Mix%20Sweden%20Wealth%20Man/Catella_grafik3.pdf hämtad 2015-05-20

<http://finansieplanering.blogspot.se/2011/06/kattrumpa.html> hämtad 2015-05-20

<http://finansieplanering.blogspot.se/2011/06/fastighetspaketeringar-och-ovriga.html> hämtad 2015-05-20

Litteratur

Bertil Bengtsson, Om gåvobegreppet i civilrätten, SvJT 1962 s. 689 ff.

Magnus Carlsson, Christer Silfverberg, Olle Stenman Generationsskiften och blandade fång: om gåvotransaktioner som innehåller villkor om vederlag, 1996.

Christer Silfverberg, Gåvobeskattningen i nordiskt perspektiv, 1992 s. 14 ff.

Göran Englund och Christer Silfverberg, Beskattning av arv och gåva, 12 uppl. 2001, s. 104 f.

Göran Grosskopf, Några synpunkter på gåvobeskattning av aktiebolag, Skattenytt 1981 s 315 ff.

John Bratt, Lars Fogelklou Carl-Axel Norrdell, Erik Waller, Skatt på arv och skatt på gåva, Supplement 27, juli 2001, s. 16:5.

Jonas Blomquist, Erik Klinton, Peter Brandt, Ny praxis avseende paketering av fastigheter leder till oro i fastighetsbranschen, SU 2012, s. 20-23.

Olof Norell, Hans Tegnander, Ulla Werkell, Inkomst av hyresfastighet 2006 s 163.

Ulf Svensson, Kapital, gåva & förmögenhet, 2004 s 245.

Rättsfallsförteckning

KRJ 2002-0510 mål nr 3304-199

NJA 1980 s 642 s I och II

NJA 1988 s 52

NJA 2008 s 1129

NJA 2013 s 886

RÅ 1950 ref 5

RÅ 1981 1:29

RÅ 1993 ref 43 I och II

RÅ 1995 C 43

RÅ 2001 ref 2

SRN 2014-10-02 (dnr 113-13/D)

SRN 2014-10-16 (dnr 15-14/D)