

Svensk fastighetsreglering

- reglernas syfte och användning

Fastighetsbildning har kommit att användas istället för ett vanlig fastighetsköp i skatteplaneringssyfte. Avsikten med fastighetsbildningslagen (FBL) kringgås och det är dags att omarbeta lagstiftningen. I Danmark finns inte denna problematik. Sverige bör närma sig det danska systemet för fastighetsreglering.

I mitt examensarbete har jag undersökt hur den svenska lagstiftningen för fastighetsreglering ser ut, vad FBLs syfte var då den infördes och hur den kommit att användas i praktiken. Eftersom fastighetsreglering kommit att användas istället för ett vanligt fastighetsköp i vissa fall i syfte att slippa undan stämpelskatt är det dags att omarbeta lagstiftningen.

I Danmark ser reglerna annorlunda ut jämfört med Sverige. När värdet på det markområde som skall fastighetsregleras överstiger ett visst belopp krävs det en ansökan om lagfart.

Jag har i mitt arbete studerat det danska systemet för fastighetsreglering med en så kallad beloppsgräns. I Danmark hade man stämpelskatt på alla fastighetsregleringar innan beloppsgränsen infördes. För att förenkla och göra det administrativa arbetet snabbare införde man en beloppsgräns då stämpelskatt skulle komma att utgå. Nackdelen med detta skulle dock bli i form av minskade intäkter till staten. Fördelarna översteg dock nackdelarna eftersom det även skulle bli billigare för privatpersoner att göra marköverföringar av mindre markområden.

Bör den svenska lagstiftningen förändras? Fastighetsreglering skall inte användas i syfte att undkomma stämpelskatten. Lagstiftningen behöver ses över och omarbetas eftersom den möjliggör skatteplanering.

Ett intressant exempel på detta är hur Leksands kommun sålde en campingplats till Leksands IF utan att behöva betala någon stämpelskatt. Genom att kommunen sålde en bit trottoarkant inne i centrala Leksand och sedan reglerade över campingplatsen som låg vid Siljans strand slapp Leksands IF att betala stämpelskatt på köpeskillingen som låg på 30 miljoner kronor. Ett skattebortfall på 1 275 000 kronor.

Jämför man hur reglerna såg ut i Danmark innan beloppsgränsen infördes och de problem som finns i Sverige idag med att lagstiftningen kringgås, kan en slutsats dras från de båda ländernas system för fastighetsreglering. I Danmark fanns det stämpelskatt på alla fastighetsregleringar före beloppsgränsens införande. I Sverige finns det ingen stämpelskatt på fastighetsregleringar. Dagens danska system innebär en kombination av de båda ytterligheterna. En kombination som fungerar och som man i Danmark inte upplever som problematisk.

Med en förändrad lagstiftning kan de uppenbara skatteregleringarna försvinna och fastighetsreglering kommer att användas i enlighet med dess syfte och fokus på fastigheternas indelning.