

# Lantmäteriförrättningar med 3D

- Ett sätt att minska stämpelskatten?

**3D-skatteförrättningar är komplexa, tidskrävande och dyra men det hindrar inte att de förekommer. Omfattningen är dock så pass liten att det ej kan klassas som ett problem.**

Vi har i vårt examensarbete "Tredimensionell fastighetsbildning för att minska stämpelskatt" under våren 2016 undersökt om så kallade skatteförrättningar<sup>1</sup> förekommer med hjälp av 3D-fastighetsbildning och om det i så fall medför några problem. Cirka 680 förrättningsakter har granskats och fem yrkesverksamma har intervjuats.

## Skatteförrättningar – ett väl undersökt fenomen

Fenomenet skatteförrättningar har tidigare undersökts ur flera olika aspekter i andra examensarbeten. Dessutom pågår nu en statlig utredning (Dir. 2015:62) som bland annat syftar till att utreda om fastighetsreglering används för att minska stämpelskatten och om så är fallet föreslå en lagändring för att undvika detta. Något som dock aldrig undersökts är om det relativt nya (2004) fastighetsbildningsinstitutet 3D-fastighetsbildning används som ett verktyg i skatteförrättningar.

## 3D-fastighetsbildning – ett komplext verktyg

Under vår undersökning började vi allt mer förstå hur komplext det kan vara att bilda en 3D-fastighet eller ett 3D-utrymme, vilket flera av våra intervjupersoner också vittnar om. Vid 3D-fastighetsbildning måste nämligen allt som oftast flera rättigheter tillförsäkras fastigheterna, vilket kan vara en lång och svårarbetad process. På grund av detta blir det tredimensionella fastighetsbildningsförfarandet därför ofta

väldigt kostsamt för sakägarna. Detta dels på grund av kostnaderna som uppkommer av själva förrättningarna men också på grund av de höga kostnader som uppstår när konsulter anlitas som hjälp vilket ofta är fallet. Konsultarvoden för 3D-skatteförrättningar kan ligga på upp mot 200 000 kr.

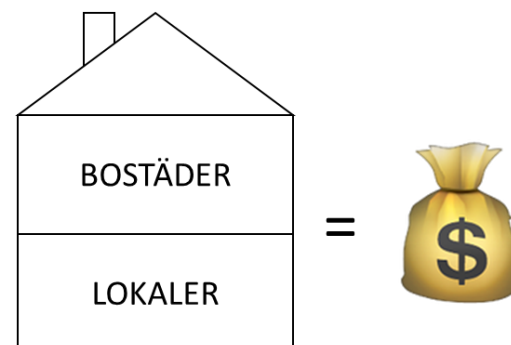
I vårt arbete har vi också sett att vissa av de undersökta förrättningarna slutat på förrättningskostnader upp mot flera hundratusentals kronor.

## 3D-fastighetsbildning – öppnar upp för nya skatteförrättningar

Även om 3D-fastighetsbildning är ett komplext, tidskrävande och dyrt verktyg så skapar det ett nytt sätt att genomföra skatteförrättningar på. Detta på grund av att det dels är ytterligare en metod för fastighetsbildning och dels kan fastigheter som ej hade kunnat bildas genom traditionell fastighetsbildning skapas. I vårt arbete tar vi bland annat upp ett exempel där ett underjordiskt berggrum styckas av som en 3D-fastighet vilket antagligen inte varit möjligt med traditionell fastighetsbildning då det hade varit svårt att få till en lämplig fastighetsindelning.

## Aktörer kan spara stora summor på 3D-skatteförrättningar

När vi gick igenom förrättningsakterna fann vi exempel som visade att initiativtagarna sparat



3D-skatteförrättningar kan spara stora summor.

<sup>1</sup> En eller flera lantmäteriförrättningar som görs i syfte att minska stämpelskatten.

stora summor genom att använda 3D-fastighetsbildning som förvärvsmetod.

I en av de skatteförrättningar vi hittade sparades över 78 000 000 kr in på att aktören slapp betala en stor del av stämpelskatten.

#### Skatteförluster – dock ej problemskapande

En självklar slutsats som vi drog var att staten på grund av fenomenet förlorar stämpelskatteintäkter. Vi uppfattar dock inte förlusterna som så pass stora att det blir något problem eller att införandet av en lagändring skulle vara ekonomiskt motiverad. Vid genomgången av förrättningsakterna hittade vi sju fall som kändes som klockrena skatteförrättningar där 3D-fastighetsbildning använts vilket är en väldigt liten del i jämförelse med de 680 akter som gick igenom. Vi är dock medvetna om att vi kan ha missat fall då det ibland är svårt att utan närmare kunskap om omständigheterna veta om det främst gjorts av skattemässiga skäl.

Som det ser ut nu uppfattar vi inte heller att fenomenet kommer öka nämnvärt i framtiden. Dock vill vi uppmärksamma läsaren på att om en lagstiftning mot metoden paketering<sup>2</sup> införs skapar det förstås ökat incitament till 3D-skatteförrättningar.

*Examensarbetet finns att beställa på Institutionen för fastighetsvetenskap på LTH eller går att ladda ner från <https://lup.lub.lu.se/student-papers/search/organization/V1000255>.*

---

<sup>2</sup> Fastighet säljs ej direkt utan ett bolag som äger fastigheten säljs, på så sätt undviker initiativtagaren stämpelskatt.