

Stämpelskatt vid förvärv av fast egendom – Fastighetsbildningens förmörkelse?

Lantmäteriets förslag om en generell stämpelskatteplikt på förvärv av fast egendom genom fastighetsbildningsåtgärder har landat. Förslaget innebär att alla förvärv som sker genom fastighetsbildning kommer bli skattepliktiga. Den som förvärvar egendom vars värde understiger 350 000 kr för juridiska personer och 1 000 000 kr för privatpersoner kan andas ut, men för dem andra får man hoppas på att lagförslaget endast förbli ett förslag. Annars kan man inom en snar framtid förvänta sig ytterligare en kostnad utöver förrättningskostnaden. Frågan är då om förslaget är allt för omsättande för att sjösätta?

Denna fråga diskuteras i examensarbetet *Stämpelskatt vid förvärv av fast egendom – En utredning om hur underlagen till beskattning kan ske vid fastighetsreglerings- och klyvningsförvärv* vid Lunds Tekniska Högskola. Det finns olika sätt att ta fram underlaget till beskattning, genom marknadsvärdesminskning, värdeintyg eller taxeringsvärdesminskning.

Examensarbetet analyserar och diskuterar Lantmäteriets förslag och de alternativa lösningar som har presenterats i tidigare arbeten om hur man kan minska skattekringgåendet. För att tydliggöra skillnader mellan de olika förslagen återges några konkreta verkliga förrättningar där arbetet lyfter fram hur det skulle kunna se ut ifall Lantmäteriets hade valt en annan väg framåt.

För att utöka diskussionsdelen återges egna tankar som pekar på svagheter och styrkor för respektive förslag, beroende på förutsättningarna.

Resultatet av arbetet framhäver gedigenheten i Lantmäteriets förslag men belyser även

skillnaderna mellan de olika alternativen. Trots att de är tämligen likvärdiga när det gäller hur man ska ta fram underlaget vid fastighetsregleringsförvärv skiljer sig det en hel del om vilket gränslöpp som ska användas för beskattning. En annan tydlig skillnad vid fastighetsregleringsförvärv är att Lantmäteriet vill sätta ett totalstopp på kringgåendet medan de andra alternativen visar en mer succesiv nedtrappning på den största skatteboven; överföring av hel fastighet.

Ett annat resultat som visar sig är hur det skiljer sig vid klyvningsförvärv beroende på vilket alternativ man använder, Lantmäteriets eller den statliga utredningen *Vissa frågor inom fastighets- och stämpelskatteområdet*. Här kan man se en tydlig skillnad gällande vad som ska ingå i "förvärvet", i Lantmäteriets förslag klassas i princip allting du får som ett skattepliktigt förvärv medan den statliga utredningen endast tar hänsyn till nettoökningen. Arbetet visar på att det inte kan anses skäligt att bli skattepliktigt om man inte förvärvar någon ny andel som Lantmäteriet föreslår samt att det kommer lägga en "död hand" på klyvningsförrättningar. Vem kommer frivilligt vilja dela sin fastighet 50/50 om man blir skyldig att betala skatt för något man inte har nytta av?

Jag är övertygad om att arbetet kan bidra till att belysa problematiken som kan uppstå om Lantmäteriet väljer att gå hela vägen med sitt förslag utan större ändringar. Ska det verkligen stoppas helt eller bör man i stället rikta om fokuset till att försöka täppa till där läckan är störst? Genom mitt arbete hoppas jag kunna lyfta upp frågor som andra kan spinna vidare på och utveckla.

Jonathan Jernberg den 25 oktober 2023