



# LUND UNIVERSITY

## Stämpelskatt på fastighetsbildning

Warnquist, Fredrik

2017

*Document Version:*  
Förlagets slutgiltiga version

[Link to publication](#)

*Citation for published version (APA):*

Warnquist, F. (2017). *Stämpelskatt på fastighetsbildning*. Abstract från Lantmäteriförrättningar, Lund, Sverige.

*Total number of authors:*

1

### General rights

Unless other specific re-use rights are stated the following general rights apply:

Copyright and moral rights for the publications made accessible in the public portal are retained by the authors and/or other copyright owners and it is a condition of accessing publications that users recognise and abide by the legal requirements associated with these rights.

- Users may download and print one copy of any publication from the public portal for the purpose of private study or research.
- You may not further distribute the material or use it for any profit-making activity or commercial gain
- You may freely distribute the URL identifying the publication in the public portal

Read more about Creative commons licenses: <https://creativecommons.org/licenses/>

### Take down policy

If you believe that this document breaches copyright please contact us providing details, and we will remove access to the work immediately and investigate your claim.

LUND UNIVERSITY

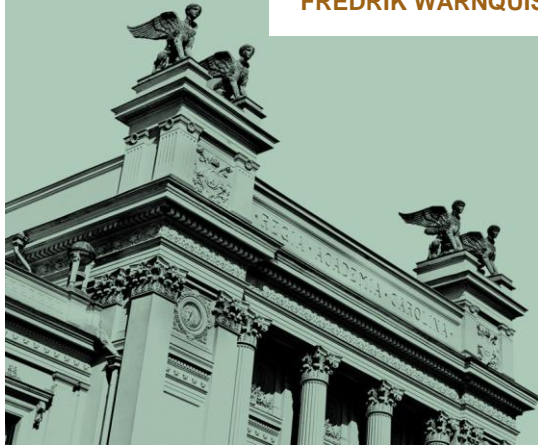
PO Box 117  
221 00 Lund  
+46 46-222 00 00



LUNDS UNIVERSITET  
Lunds Tekniska Högskola

## Stämpelskatt på fastighetsbildning

FREDRIK WARNQUIST – FASTIGHETSVETENSKAP



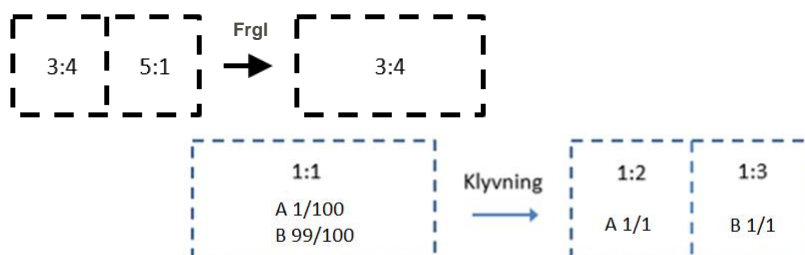
## Fastighetsbildning

Metod 0: Köp + Lagfart

Metod 1: Köp + Fastighetsreglering/klyvning

Metod 2: Överenskommelse + Fastighetsreglering/klyvning

Metod 3: Tvångsvis fastighetsreglering/klyvning



## SOU 2017:27 Nya skattepliktiga förvärv Stämpelskattelagen 4 § 5 p

---

Förvärv av fast egendom är skattepliktiga om de sker genom:  
[klippt]

5) fastighetsreglering enligt 5 kap. fastighetsbildningslagen (1970:988) eller uppdelning i lotter genom klyvning enligt 11 kap. samma lag, om förvärvet sker mot ersättning.

- Både köp och överenskommelser (medgivande) samt tvångsfallen [metod 1-3].
- Men inget förslag om att lagfartsplikten är uppfylld vid ansökan om fastighetsbildning JB 20:2 [metod 1]

## SOU 2017:27 Ändrat undantag från skatteplikt Stämpelskattelagen 6 § 2 p

---

Skatteplikt föreligger inte vid  
[klippt]

2) förvärv genom **byte**, även i fall som omfattas av 4 § 5, i den mån ersättningen utgörs av annan fast egendom, om bytet sker för att åstadkomma en lämpligare fastighetsindelning,

- Villkoret *lämpligare fastighetsindelning* finns även i FBL 5:4
- Prövningen av undantaget sker genom yttrande av ex förrättningslantmätare
- Rationalisering för jord- och skogsbruk föreslås tas bort

## SOU 2017:27 Ny skattereduktion Stämpelskattelagen 9 a §

---

Vid förvärv enligt 4 § 5 ska skatten enligt 8 § minskas med ett belopp som motsvarar den avgift som har betalats för den fastighetsbildningsåtgärd som ligger till grund för förvärvet.

- Normal eller faktisk förrätningskostnad?
- Fredrik: Minskar antalet överklagade förrätningskostnader, det finns inte längre någon som helst anledning att bråka om förrätningskostnaderna så länge som stämpelskatten är högre än förrätningskostnaden

## SOU 2017:27 Ny tidpunkt för skattskyldighet Stämpelskattelagen 25 § a)

---

Skattskyldighet inträder när ansökan om inskrivning beviljas eller när **fastighetsbildningen avseende förvärvet är fullbordad**

- Fastighetsbildning och fastighetsbestämning är fullbordade, när uppgift om åtgärden har införts i fastighetsregistrets allmänna del FBL 1:2
- Samma tidpunkt som för den skatterättsliga avyttringstidpunkten (inkomstskatt) vid fastighetsreglering med överenskommelser (medgivande) [metod 2]
- Vid lagfarna förvärv inträder skattskyldighet när ansökan om inskrivning beviljas (full lagfart) SL 25 § [metod 0]

## SOU 2017:27

---

- Remisstiden gick ut 15 september 2017
- Reglerna föreslås träda ikraft den 1 juli 2018
- Övergångsbestämmelser
  - Bestämmelserna i sina äldre lydelse gällor fortfarande i fråga om förvärv som hänför sig till tiden före ikraftträdandet och i fråga om skatt som har förfallit till betalning före ikraftträdandet.

## Några kommentarer

---

- En förskjutning mot servitut (stämpelskattfritt)
- Solidariskt betalningsansvar för stämpelskatt (SL 27 §) även vid tvångsvisa förrättningar?
- Ökad administration vid kombinerade förrättningar, uppdelning av förrättningskostnader och ersättningar
- Stämpelskatt på vinstdelning?
- Det kommer att behövas många fler **värdeintyg**, dessutom i många fler olika värderingssituationer!
  - Vilken del av värdet hänför sig till marköverföringen respektive servituts bildande/upphävande?
  - Är marknadsvärdet för en markbit samma som ersättningen?

## Lunds universitets remissvar

---

- Sammanfattningsvis är förslaget om stämpelskatt vid fastighetsbildning inte proportionellt, förslaget ger för omfattande konsekvenser på både LMs och IMs handläggning med hänsyn till problemet som förslaget avser lösa. Lunds universitet delar uppfattningen att stämpelskattförrättningarna ska stoppas men föreslår istället en lagändring i fastighetsbildningslagen (FBL).
- Inför motsvarande FBL 8:2 2 st 1a meningen i FBL 5 kap.
  - ”Fastighet får inte i sin helhet överföras till en annan fastighet eller samfällighet, om den uppfyller de i 3 kap. uppställda kraven på lämplighet.”
- Förslaget värnar lämpliga fastigheter (FBL 3:1) och leder till att fastighetsindelningen förbättras (FBL 3:9).

## Skattens beräkning Stämpelskattelagen 9 §

---

- Stämpelskatten beräknas på det högsta av köpeskillingen eller förra årets taxeringsvärde
- Saknas taxeringsvärde ska köpeskillingen istället jämföras med ett **värdeintyg av sakkunnig** eller annan utredning
  - **Marknadsvärdet vid förvärvstidpunkten** (inte taxeringsvärdet)
  - Värdeintyg även om det finns ett taxeringsvärde men det är missvisande (ex pga fastighetsreglering)
- Skatteverket kan i undantagsfall göra en värdering

## Värdeintyg

### Vem kan utfärda och vem kontrollerar?

---

#### Lantmäteriets hemsida

- Ett värdeintyg ska vara utfärdat av sakkunnig, till exempel en banktjänsteman, mäklare eller annan behörig värderingsman. Värdeintyget ska innehålla uppgift om värdet på fastigheten eller tomträtten när köpehandlingen undertecknades.

#### Ur lagkommentaren

- I praktiken innebär bestämmelsen att en sakkunnig, en fastighetsmäklare eller en fastighetsvärderare, får utfärda ett intyg om värdet på den fasta egendomen.

#### Handbok Fastighetsinskrivning

- Värdet ska anges av någon som är sakkunnig, men IM behöver inte kontrollera att den som har angett värdet är sakkunnig. Detta behöver inte heller framgå av värdeintyget.
- Parterna (direkt eller indirekt) kan inte anses som sakkunniga, undantaget stat/kommun som säljare.



**LUNDS UNIVERSITET**

Lunds Tekniska Högskola