

examensarbete

Våren 2010

Sektionen för hälsa och samhälle

Taxeringsvärde vid
köp och gåva av
fastighet

Assessed value at purchase and
gift of a property

Författare

Linda Elvstrand

Frida Skoog

Handledare

Bengt Åkesson

Examinator

Johann Mulder

Sammanfattning

Syftet med uppsatsen är att studera vad det är som avgör om en fastighetsöverlåtelse ska bedömas vara ett köp *eller* en gåva samt vilket *taxeringsvärde* det är som ska användas vid bedömningen. Bakgrunden till vår uppsats är ett rättsfall från år 2008. Det huvudsakliga problemet i rättsfallet är att taxeringsvärdet har *sänkts* efter fastighetsöverlåtelsen. Tveksamheter uppstår då kring vilket taxeringsvärde som ska anses vara gällande för att avgöra om fastighetsöverlåtelsen ska betraktas som ett köp eller en gåva. I domen från år 2008 anger kammarrätten Göteborg att något liknande fall inte tidigare har tagits upp. Vi kan inte heller efter det att denna dom fastslagits finna något liknande fall som har berört detta problem. Rättsläget är därmed oklart och vi anser därför att området är värt att belysas.

Förutom rättsfallet från år 2008 har vi även studerat två andra rättsfall som behandlar samma typ av problematik. Den största skillnaden mellan rättsfallen enligt oss är att taxeringsvärdet i det ena fallet har *sänkts* efter fastighetsöverlåtelsen och i de andra två fallen har taxeringsvärdet *höjts* efter fastighetsöverlåtelsen.

Vår slutsats är att det är *huvudsaklighetsprincipen* som avgör om en fastighetsöverlåtelse är att betrakta som ett köp eller som en gåva. Det är taxeringsvärdet för *överlåtelseåret* som ska sättas i relation till köpeskillingen. Angående vilket taxeringsvärde som ska användas vid bedömningen har vi tolkat att om taxeringsvärdet har *höjts* från föregående fastighetstaxering är det taxeringsvärdet för *överlåtelseåret* som ska gälla vid bedömningen. Att taxeringsvärdet för överlåtelseåret inte har varit beslutat eller känt för parterna vid tidpunkten för överlåtelsen verkar inte vara avgörande för bedömningen. Om taxeringsvärdet däremot har *sänkts* från föregående fastighetstaxering är det taxeringsvärdet från *föregående* fastighetstaxering som ska gälla vid bedömningen. I detta fall verkar det ha betydelse om taxeringsvärdet för överlåtelseåret har varit *beslutat* och *känt* för parterna vid tidpunkten för överlåtelsen. För att skapa klarhet i vad som ska gälla vid en fastighetsöverlåtelse anser vi att regeringsrätten bör ta ställning till om det är taxeringsvärdet som är *beslutat* vid tidpunkten som ska gälla, eller om det är något helt annat som ska vara avgörande.

Abstract

The purpose of this paper is to study what's decide whether a property transfer shall be judged as a purchase *or* a gift and which *assessed value*, shall be used in the assessment. The background to our thesis is a court case from 2008. The main problem in the case is that the assessed value has been *reduced* after a property transfer. Concerns arise which is deemed to be relevant to determine if a property transfer is to be considered a purchase or a gift. The ruling of the Appeal in 2008 indicates that no similar case previously has been addressed. Nor can we after this court held to find any similar cases which have touched this problem. State law is so unclear and therefore we believe that the area is worth to be highlighted.

Apart from the case from 2008 we also have studied two other court cases involving the same type of problem. The biggest difference between the court cases according to us is that the assessed value in one case has been *reduced* after the property transfer and in the two other cases the assessed value has *increased*.

Our conclusion is that it is the *huvudsaklighetsprincipen* that decides whether a property transfer is considered as a purchase or a gift. It is the assessed value of the *transfer year* to be put in relation to the purchase price. Concerning which assessed value to be used in the assessment, we have interpreted that if the assessed value has *increased* from previous real estate the assessed value for the *transfer year* shall apply in the assessment. That the assessed value of the transfer year may not have been decided or known to the parties at the time of the transfer does not seem to be crucial for the assessment. If the assessed value, however, has been *reduced* from previous real estate it is the assessed value of the *previous* real estate that will apply in the assessment. In this case it seems to have an effect if the assessed value for the transfer year has been *decided* and *known* to the parties at the time of transfer. For greater clarity in what should be in a property transfer, we believe that the Supreme Administrative Court should consider whether it is the assessed value which is *decided* at the time of transfer that will apply, or if there is something else which will be decisive.

Förkortningslista

AvtL	Avtalslagen
FTL	Fastighetstaxeringslagen
IL	Inkomstskattelagen
IM	Inskrivningsmyndigheten
JB	Jordabalken
KRNG	Kammarrätten Göteborg
KRNS	Kammarrätten Stockholm
RR	Regeringsrätten
RÅ	Regeringsrättens årsbok
SKV	Skatteverket
TL	Taxeringslagen

Innehållsförteckning

1. Inledning	- 7 -
1.1 Bakgrund	- 7 -
1.2 Syfte	- 8 -
1.3 Avgränsningar	- 9 -
1.4 Problemformulering	- 9 -
1.5 Metod	- 10 -
1.6 Begrepp i uppsatsen	- 10 -
2. Fastighetsöverlåtelse	- 12 -
2.1 Inledning	- 12 -
2.2 Allmänt om fastighetsöverlåtelse	- 12 -
2.2.1 Taxeringsvärde och fastighetstaxering	- 13 -
2.2.2 Huvudsaklighetsprincipen	- 14 -
2.2.3 Gåvobegreppet	- 15 -
2.3 Skattemässiga konsekvenser vid en fastighetsöverlåtelse	- 17 -
2.3.1 Inkomstskatt	- 17 -
2.3.1.1 Köp	- 17 -
2.3.1.2 Gåva	- 18 -
2.3.2 Stämpelskatt	- 18 -
2.3.2.1 Köp	- 19 -
2.3.2.2 Gåva	- 19 -
2.4 Villkor vid en fastighetsöverlåtelse	- 20 -
2.4.1 Köp	- 20 -
2.4.2 Gåva	- 20 -
2.5 Inkomstslaget kapital	- 21 -
2.5.1 Kapitalvinst och kapitalförlust	- 22 -
3. Rättsfall	- 23 -
3.1 Inledning	- 23 -
3.2 Regeringsrätten, 1981-05-19	- 23 -
3.3 Kammarrätten, Stockholm 2007-09-25	- 25 -
3.4 Kammarrätten, Göteborg 2008-12-23	- 26 -
3.5 Rättsfallsanalys	- 29 -

4. Analys	- 32 -
4.1 Inledning	- 32 -
4.2 Analys av studerat material	- 32 -
4.3 Sammanfattning	- 34 -
5. Slutsats	- 36 -
Källförteckning	- 38 -

1. Inledning

I detta inledande kapitel kommer vi att beskriva bakgrunden till det valda ämnet. Därefter beskrivs uppsatsens syfte, problemformulering, avgränsningar, vald metod samt disposition för resterande del av uppsatsen.

1.1 Bakgrund

Som de flesta säkert vet är arvs- och gåvoskatten numera helt avskaffad. Gåvor kan trots detta fortfarande medföra skattemässiga konsekvenser, men i första hand innebär sloandet av arvs- och gåvoskatten skattelindringar. Det har även blivit enklare att överföra tillgångar och kapital till nya ägare. Trots det innebär de nya förhållandena inte att alla problem i sammanhanget är lösta eftersom gåvor fortfarande kan innebära skattemässiga konsekvenser för både givare och mottagare.

En fastighetsöverlåtelse bedöms i sin helhet och anses antingen vara ett köp *eller* en gåva. Detta till skillnad från lös egendom där en del av överlåtelsen kan avse köp och en del kan avse gåva. Det är ersättningen för fastighetsöverlåtelsen i jämförelse med taxeringsvärdet som enligt praxis ska avgöra om en fastighetsöverlåtelse är att betrakta som ett köp eller en gåva. Domstolarna har i ett flertal fall avgjort att det är dessa riktlinjer som ska gälla. Samtliga fall har då avsett fastighetsöverlåtelser där taxeringsvärdet har *höjts* från föregående fastighetstaxering. Dock kvarstår det oklarheter kring vad som ska gälla när ett taxeringsvärde har *sänkts* från föregående fastighetstaxering.

KRNG har under år 2008 tagit upp ett fall som behandlar ovanstående problematik och berör frågor avseende en fastighetsöverlåtelse. Rättsfallet har koppling till trakten och har dessutom varit omskrivit i den lokala dagstidningen.¹

Rättsfallet behandlar i huvudsak två intressanta frågeställningar. Den första frågeställningen avser om marknadsvärdet kan ersätta taxeringsvärdet. Den andra frågeställningen avser vilket

¹ Kristianstadsbladet, Wannehag fick rätt i kammarrätten, 2009-01-10.

taxeringsvärde som ska anses vara gällande när det gäller att bestämma om fastighetsöverlåtelsen avser ett köp eller en gåva.

Det huvudsakliga problemet i fallet är att taxeringsvärdet har sänkts efter fastighetsöverlåtelsen och då uppstår problem kring vilket taxeringsvärde som ska anses vara gällande. KRNG anger i domen att något liknande fall inte tidigare har tagits upp. Vi kan inte heller efter det att denna dom har fastslagits kunnat finna något liknande fall som har berört detta problem.

Rättsläget är därmed oklart och vi anser därför att området är värt att belysas.

1.2 Syfte

Det primära syftet med uppsatsen är att tolka vad det är som avgör om en fastighetsöverlåtelse ska anses vara ett köp *eller* en gåva. Vi vill göra denna tolkning för att vi anser att det är viktigt för de inblandade parterna i en fastighetsöverlåtelse att veta vad, i första hand, de skattemässiga konsekvenserna av en fastighetsöverlåtelse kan bli, beroende på om fastighetsöverlåtelsen bedöms vara ett köp eller en gåva.

För att få mer förståelse för det primära syftet kommer vi även att tolka vilket taxeringsvärde det är som ska användas vid bedömningen av en fastighetsöverlåtelse. Vi vill göra denna tolkning eftersom rättsläget är oklart och för att vi anser att det är viktigt för de inblandade parterna att kunna göra en skattemässig bedömning av fastighetsöverlåtelsen.

1.3 Avgränsningar

I uppsatsen kommer vi enbart att undersöka fastighetsöverlåtelse där det handlar om att avgöra om överlåtelsen är att betrakta som ett köp *eller* en gåva.

Vidare kommer vi att studera rättsfall från de svenska domstolarna, dock *inte* rättsfall från de lägsta instanserna i sammanhanget, förvaltningsrätten och tingsrätten.

I uppsatsen kommer vi att redogöra för *när* kapitalbeskattning ska beräknas, men *inte hur* själva beräkningen ska gå till.

Uppsatsen kommer att utgå ifrån privatpersoners perspektiv på fastighetsöverlåtelse, *inte* näringsidkares.

1.4 Problemformulering

Med bakgrund av det ovan nämnda rättsfallet är rättsläget fortfarande oklart inom vissa områden och vi vill med vår uppsats därför behandla nedanstående frågeställningar:

Vad avgör om en fastighetsöverlåtelse är att betrakta som ett köp eller en gåva?

Vilket taxeringsvärde ska användas vid bedömningen av en fastighetsöverlåtelse?

1.5 Metod

Vi har valt att utgå ifrån den rättsdogmatiska metoden i uppsatsen. Denna metod innebär att tolkning av gällande rätt sker utifrån lagar, rättspraxis och doktrin.² I uppsatsens andra kapitel kommer vi att behandla begreppet fastighetsöverlåtelse utifrån vad som främst skrivits i litteraturen. I uppsatsens tredje kapitel har vi valt att presentera tre rättsfall inom det valda området som tar upp frågor som vi valt att behandla. Med hjälp av detta material kommer vi att göra redogörelser och analyser inom valt ämnesområde.

Inom skatterätten finns det inte några uttalade rekvisit som beskriver om en gåva anses föreligga eller inte. Som grund tillämpas därför de civilrättsliga kriterierna även inom skatterätten.³

1.6 Begrepp i uppsatsen

I det bearbetade materialet som vi har använt oss av har författarna haft olika benämningar när innebörden har varit densamma. Inför läsningen av vår uppsats vill vi klargöra vilka begrepp vi använder oss av i olika sammanhang.

Parterna i en fastighetsöverlåtelse gällande köp kommer vi att kalla för *säljare* respektive *köpare*, gällande gåva kommer vi att kalla parterna för *givare* respektive *mottagare*.

När vi skriver om *köpeskillning* menar vi ersättning i samband med en fastighetsöverlåtelse. Detta kan till exempel vara i form av pengar eller övertagande av skulder hänfödda till fastigheten. I bland annat litteraturen använder författarna sig ofta istället av begreppet vederlag.

Sedan år 2002 har begreppet realisationsvinst ersatts med *kapitalvinst*. I äldre domar och litteratur har begreppet realisationsvinst därför använts, vi har genomgående använt oss av begreppet *kapitalvinst* i vår uppsats.

² Peczenik, A, Juridikens teori och metod, 1995, s. 33.

³ Realisationsvinst- har avyttrad fastighet förvärvats genom köp eller gåva? Skattenytt, nr 4, 1982, s. 209.

SKV är namnet på det som tidigare hette Riksskatteverket, vi har valt att använda oss av det nya namnet.

När vi redogör för de olika rättsfallen eller när vi för diskussioner kring dessa, har vi valt att benämna rättsfallen utifrån vilket årtal som domen fastslagits, i vårt fall *1981*, *2007* och *2008*.

2. Fastighetsöverlåtelse

I detta kapitel börjar vi med att redogöra för vad som allmänt gäller vid en fastighetsöverlåtelse. Därefter redogör vi bland annat för huvudsaklighetsprincipen, gåvobegreppet samt de skattemässiga konsekvenserna vid en fastighetsöverlåtelse. Avslutningsvis finns ett avsnitt som handlar om inkomstlaget kapital.

2.1 Inledning

Genom att riksdagen biföll regeringens framförda förslag avskaffades beskattningen av arv och gåva från och med den 1 januari 2005.⁴ Detta skedde dock med verkan redan från den 17 december 2004, med anledning av flodvågskatastrofen i Sydostasien den 26 december 2004.⁵

Det fanns från början inga direkta uttalade motiveringar till varför arvs- och gåvoskatten skulle avskaffas. Senare framkom det i en lagrådsremiss att arvs- och gåvoskatterna endast inbringade mindre belopp till staten och att kostnaderna hos SKV var omfattande.⁶

På grund av avskaffandet av arvs- och gåvoskatten är det viktigt att klargöra om en överlåtelse av en fast egendom är att betrakta som ett köp eller som en gåva. En fastighetsöverlåtelse kan medföra både skattemässiga och civilrättsliga konsekvenser för de inblandade parterna.⁷

2.2 Allmänt om fastighetsöverlåtelse

Bestämmelserna i AvtL gäller för de flesta avtal. Denna lag är dispositiv vilket innebär att parterna kan välja att avtala bort det som de inte vill ska gälla. Utgångspunkten i AvtL är att både skriftliga och muntliga avtal är bindande. I vissa fall finns det specialregler som blir gällande och

⁴ Se prop. 2004/05:25, Slopad arvsskatt och gåvoskatt.

⁵ Arvs- och gåvoskatt, Silfverberg, C, Skattenytt, nr 6, 2005, s. 355.

⁶ Seth, S & Tjäder, C, Slopad arvs- och gåvo- skatt, 2005, s. 9.

⁷ Svensson, U, Fastighetsbeskattning, 2008, s. 241-246.

dessa bestämmelser är då tvingande. Ett sådant exempel är överlåtelse av fast egendom där speciella formkrav i JB blir gällande i form av skriftligt avtal.

I fjärde kapitlet i JB regleras hur köp av fast egendom ska genomföras. I JB regleras bland annat att köpehandling ska upprättas samt skrivas under av de inblandade parterna. Köpehandlingen består av ett köpekontrakt och ett köpebrev. Köpekontraktet ska innehålla alla de villkor som ska gälla för köpet. Köpebrevet utfärdas när köparen har betalat köpeskillingen. Det är köpebrevet som ska användas när den nya ägaren ska ansöka om lagfart.⁸ Vad som sägs i JB avseende fastighetsköp avser även överlåtelse genom gåva.

2.2.1 Taxeringsvärde och fastighetstaxering

Taxeringsvärdet på en fastighet används främst för att bestämma hur beskattning av en fastighet ska ske. Det kan till exempel handla om fastighetsskatt eller någon annan skatt som har anknytning till en specifik fastighet. Taxeringsvärdet används även i andra sammanhang eftersom det är lättåtkomlig information när det gäller att snabbt kunna bilda sig en uppfattning om en fastighets marknadsvärde.⁹

Bestämmelser om taxering av fastigheter återfinns i TL. Med taxeringsår i TL avses det kalenderår för vilket fastighetstaxering bestäms. Taxeringsvärdet för en fastighet ska uppgå till 75 % av marknadsvärdet. Tanken med detta är att härigenom få en sådan säkerhetsmarginal att taxeringsvärdet inte hamnar över marknadsvärdet även om värderingen innehåller osäkerhetsmoment. För att kunna beräkna marknadsvärdet är det fastighetsförsäljningarna på orten som blir vägledande.¹⁰ Lantmäteriet & Mäklarsamfundet definierar marknadsvärdet enligt: ”Mest sannolikt pris för en fastighet vid försäljning på en öppen fastighetsmarknad under normala förhållanden”.¹¹

⁸ Svensson, U, Fastighetsbeskattning, 2008, s. 23

⁹ Lantmäteriet & Mäklarsamfundet, Fastighetsvärdering, 2008, s. 235.

¹⁰ Lodin, S, Lindecrona, G, Melz, P & Silfverberg, C, Inkomstskatt- en läro- och handbok i skatterätt, 2009, s. 246.

¹¹ Lantmäteriet & Mäklarsamfundet, Fastighetsvärdering, 2008, s. 370.

Taxeringsvärdet bestäms genom allmän, förenklad och särskild fastighetstaxering. Både vid den allmänna och vid den förenklade fastighetstaxeringen sker en ny värdering av i princip alla fastigheter. Allmän fastighetstaxering äger rum vart sjätte år. Räknat från och med år 2003 ska allmän fastighetstaxering ske för småhusenheter och motsvarande gäller räknat från och med år 2005 för lantbruksenheter.

Ett komplement till allmän fastighetstaxering är den förenklade fastighetstaxeringen. Räknat från och med år 2006 ska de förenklade fastighetstaxeringarna ske för småhusenheter, motsvarande gäller för lantbruksenheter räknat från och med år 2008.

Systemet med fastighetstaxering innebär således att en särskild fastighet kommer att bli föremål för taxering, allmän eller förenklad, vart tredje år. Förberedelsearbetet inför de förenklade fastighetstaxeringarna ska vara mindre ingående än vid den allmänna fastighetstaxeringen.

Särskild fastighetstaxering äger rum emellan de år som varken allmän eller förenklad fastighetstaxering sker. Det är endast om någon särskild ny taxeringsgrund föreligger som den tidigare taxeringen ändras. Det nya taxeringsvärdet gäller från och med 1 januari, taxeringsåret.¹²

2.2.2 Huvudsaklighetsprincipen

Enligt praxis har det sedan länge varit huvudsaklighetsprincipen och delningsprincipen som har använts för att kunna göra en bedömning av de blandade fängen. Huvudsaklighetsprincipen innebär att rättshandlingen uppfattas enligt sin huvudsakliga innebörd, antingen som ett köp eller som en gåva. Delningsprincipen innebär att transaktionen delas upp i två delar, i en del som avser köp och i en del som avser gåva.¹³

För att avgöra om en fastighetsöverlåtelse ska betraktas som ett köp eller en gåva tillämpas endast huvudsaklighetsprincipen. Denna princip innebär att en fastighetsöverlåtelse antingen bedöms

¹² Lodin, S, Lindcrona, G, Melz, P & Silfverberg, C, Inkomstskatt- en läro- och handbok i skatterätt, 2009, s. 245-248.

¹³ Bergström, S, Skatter och civilrätt, 1978, s. 157-162.

vara ett köp, oneröst fång, *eller* en gåva, benefikt fång. Det kan därmed aldrig bli frågan om ett blandat fång när det gäller en överlåtelse av en fast egendom.

För att fastställa om en fastighetsöverlåtelse är ett köp eller en gåva är det förhållandet mellan köpeskillingen och taxeringsvärdet under överlåtelseåret som är avgörande. Om köpeskillingen understiger taxeringsvärdet ska fastighetsöverlåtelsen betraktas som en gåva. Om det finns skulder hänfödda till fastigheten och dessa överstiger eller är lika med taxeringsvärdet fastställs överlåtelsen i sin helhet till ett köp.¹⁴

En förutsättning för att en fastighetsöverlåtelse ska anses vara en gåva är att det finns en gåvoavsikt, vilket är utgångspunkten när det gäller närstående. Om köpeskillingen är lika med eller högre än taxeringsvärdet betraktas fastighetsöverlåtelsen i sin helhet som ett köp. När försäljning görs till utomstående finns det normalt sett inte någon gåvoavsikt. Ett pris under taxeringsvärdet kan i ett sådant fall ändå anses vara marknadsmässigt. Trots att köpeskillingen understiger taxeringsvärdet i detta fall räknas fastighetsöverlåtelsen inte som en gåva. Detta kan bero på flera faktorer, till exempel att marknaden vid tidpunkten för överlåtelsen befinner sig i en lågkonjunktur.¹⁵

2.2.3 Gåvobegreppet

Inom skatterätten tillämpas de civilrättsliga kriterierna för att avgöra om en gåva anses föreligga.¹⁶ Det är framförallt två så kallade gåvorekvisit som är betydelsefulla:

- det subjektiva rekvisitet, vilket innebär att avsikten är en gåva och
- det objektiva rekvisitet, vilket innebär överflyttning av förmögenhetstillgång från en part till en annan

¹⁴ Svensson, U, Kapital, gåva & förmögenhet, 2004, s. 244-261.

¹⁵ Molin, A & Svensson, U, Gåva - juridiken i praktiken, 2010, s. 73.

¹⁶ Realisationsvinst- har avyttrad fastighet förvärvats genom köp eller gåva? Skattenytt, nr 4, 1982, s. 209.

Förutom dessa två rekvisit brukar det framhållas att förmögenhetsöverföringen ska vara frivillig.¹⁷

Redan år 1962 sammanfattade Bengtsson begreppet gåva i sin artikel som “en frivillig förmögenhetsöverföring, som är medveten från båda parter sida, i regel är en gåva i lagens mening.”¹⁸

När en fastighet har överlåtits och ingen köpeskillning har betalats betraktas transaktionen normalt sett som en gåva. Värdet av gåvan anses då vanligtvis utgöra fastighetens marknadsvärde.¹⁹

Trots att en fastighetsöverlåtelse anses vara ett köp av de inblandade parterna kan överlåtelsen ändå anses vara en gåva, oberoende om köpeskillningen är högre *eller* lägre än fastighetens marknadsvärde. Den avgörande faktorn är om köpeskillningen har satts utifrån att säljaren eller köparen ska berikas. Värdet av gåvan är skillnaden mellan köpeskillningen och marknadsvärdet.

För att en fastighet ska bedömas som en gåva krävs det att en gåvoavsikt föreligger. Därför kan en försäljning av en fastighet till underpris inte anses vara en gåva om säljaren gör en så kallad dålig affär. Samma sak gäller när en köpare gör en dålig affär och betalar ett överpris. Det är köparens syfte som bör vara avgörande för om fastighetsöverlåtelsen ska anses vara en gåva eller inte. Om syftet inte är att berika säljaren bör fastighetsöverlåtelsen inte heller kunna anses vara en gåva.²⁰

Det kan förekomma situationer då en givare känner sig tvungen att betala för en utförd prestation av moraliska skäl trots att det inte föreligger någon juridiskt bindande förpliktelse mellan parterna. Genom detta aktualiseras den så kallade remuneratoriska gåvan.²¹ Detta betyder att mottagaren har utfört arbete eller andra tjänster åt givaren utan att göra anspråk på någon form av ersättning.²² ”Antag att en advokat vinner ett viktigt mål. Klienten, av vilken begärts sedvanligt

¹⁷ Nordell, C & Silfverberg, C, Arvs- och gåvoskatt, 2001, s. 93.

¹⁸ Bengtsson, B, Om gåvobegreppet i civilrätten, Svensk Juristtidning, 1962, s. 695.

¹⁹ Molin, A & Svensson, U, Gåva - juridiken i praktiken, 2010, s. 16.

²⁰ Molin, A & Svensson, U, Gåva - juridiken i praktiken, 2010, s. 11.

²¹ Nordell, C & Silfverberg, C, Arvs- och gåvoskatt, 2001, s. 93.

²² Agell, A & Malmström, Å, Civilrätt, 2007, s. 150.

arvode, vill dessutom visa sin tacksamhet och skänker advokaten en värdefull tavla. Skall denna gåva inkomstbeskattas? Visserligen ges den helt frivilligt och får också antas överstiga skälig ersättning för arbetsinsatsen. Däremot föranleds den uteslutande av advokatens prestation för givarens räkning. Om advokaten inte vunnit målet torde gåvan inte ha kommit i fråga. Under förutsättning att någon personlig relation, som kan motivera en gåvodisposition, inte finns brister i det benefika momentet och gåvan skall inkomstbeskattas”.²³

2.3 Skattemässiga konsekvenser vid en fastighetsöverlåtelse

Vid en fastighetsöverlåtelse måste de skattemässiga konsekvenserna i form av inkomstskatt och stämpelskatt beaktas. Nedan kommer vi att redogöra för dessa skattemässiga konsekvenser vid ett köp respektive en gåva av en fastighet.

2.3.1 Inkomstskatt

Det är viktigt för de inblandade parterna i en fastighetsöverlåtelse att kunna bedöma innebörden av överlåtelsen, det vill säga om fastighetsöverlåtelsen avser ett köp eller en gåva. För att kunna bedöma innebörden av en fastighetsöverlåtelse är det speciellt viktigt att veta hur en eventuell kapitalvinst eller kapitalförlust samt eventuella avskrivningsunderlag ska beräknas.

2.3.1.1 Köp

Om en fastighetsöverlåtelse är att betrakta som ett köp ska antingen en kapitalvinst eller en kapitalförlust beräknas för säljaren. Vid ett köp blir det även aktuellt för den nya ägaren att beräkna nya avskrivningsunderlag och ingångsvärden med utgångspunkt från köpeskillingen.²⁴

²³ Lodin, S, Lindcrona, G, Melz, P & Silfverberg, C, Inkomstskatt - en läro- och handbok i skatterätt, 2009, s.79-80.

²⁴ Köp – Gåva? Seth, S, Skattenytt, nr 6, 1982, s. 271-272.

2.3.1.2 Gåva

När en gåva ges utan köpeskilling blir det inte aktuellt med kapitalvinstbeskattning hos givaren.²⁵ Enligt kontinuitetsprincipen hamnar mottagaren i givarens skattemässiga situation då en fastighetsöverlåtelse betraktas som en gåva. Detta innebär att mottagaren övertar givarens omkostnadsbelopp, avskrivningsunderlag samt gjorda värdeminskningssavdrag och liknande.²⁶ Även om tidpunkten för anskaffningen hos givaren ligger långt bakåt i tiden får mottagaren tillgodoräkna sig givarens anskaffningsutgift samt utgifter för förbättring.²⁷

Att mottagaren inträder i givarens skattemässiga situation innebär konsekvenser vid en eventuell framtida avyttring av den aktuella fastigheten. Kapitalbeskattningen kommer då att omfatta den värdestegring som uppstått under både givarens *och* mottagarens innehavstid.²⁸

En annan skattemässig konsekvens vid en gåva av en fastighet är att det inte går att få uppskov med vinstbeskattningen av en tidigare fastighetsförsäljning. Detta har fått större betydelse i och med att det så kallade rotavdraget har införts. För att maximalt kunna utnyttja detta avdrag är det vanligt att en make som ensam äger bostaden väljer att genom gåva överlåta en del av fastigheten till den andra maken. I och med detta måste eventuellt gamla uppskov återföras.²⁹

2.3.2 Stämpelskatt

Stämpelskatt kallas i vardagligt tal ofta för lagfartskostnad. Vid förvärv av en fastighet ska lagfart sökas hos IM inom tre månader från det att förvärvshandlingen har upprättats. Om IM beviljar ansökan kommer stämpelskatt att tas ut. Stämpelskatten för fysiska personer uppgår till 1,5 % av

²⁵ Molin, A & Svensson, U, Gåva - juridiken i praktiken, 2010, s. 19.

²⁶ Svensson, U, Fastighetsbeskattning, 2008, s. 241-242.

²⁷ Svensson, U, Fastighetsbeskattning, 2008, s. 113.

²⁸ Lodin, S, Lindcrona, G, Melz, P & Silfverberg, C, Inkomsskatt - en läro- och handbok i skatterätt, 2009, s. 186.

²⁹ Molin, A & Svensson, U, Gåva - juridiken i praktiken, 2010, s. 74.

fastighetens värde. Värdet i detta fall är det högsta beloppet av köpeskillingen och taxeringsvärdet, året före förvärvet.³⁰

2.3.2.1 Köp

Stämpelskatt tas ut vid förvärv av fast egendom genom köp. Det är taxeringsvärdet som gällde under året före det år som lagfart beviljades som ska utgöra underlaget för beräkning av stämpelskatten.³¹ Stämpelskatten beräknas utifrån fastighetens värde. Det är taxeringsvärdet eller annat värde enligt intyg som ska ligga till grund för beräkningen. Om köpeskillingen är högre än taxeringsvärdet eller värdeintyget är det dock köpeskillingen som ska utgöra fastighetens värde. Om fastigheten saknar taxeringsvärde för året före det år då lagfart söks ska istället ett värdeintyg lämnas in tillsammans med ansökan om lagfart. Av värdeintyget ska värdet av fastigheten framgå för tidpunkten då köpehandlingen upprättades. Särskild värderingsman eller annan sakkunnig person inom området är den som ska utfärda värdeintyget.³² Om köpeskillingen för fastigheten uppgår till 85 % eller mer anses fastighetsöverlåtelsen vara ett köp ur stämpelskattesynpunkt. Mottagaren eller köparen kan i vissa fall därmed styra beräkningen av stämpelskatten då förvärvet gjorts mellan oktober och december eftersom ansökan ska göras inom tre månader. Ett exempel på detta är om fastighetsöverlåtelsen ägde rum mellan oktober och december 2009 fanns möjligheten för köparen att välja vilket år som lagfart skulle sökas. Om lagfart ansöktes och beviljades år 2009 var det taxeringsvärdet för år 2008 som låg till grund för beräkningen av stämpelskatten. Om lagfart däremot ansöktes och beviljades i början av år 2010 var det taxeringsvärdet för år 2009 som låg till grund för beräkningen av stämpelskatten.³³

2.3.2.2 Gåva

När det är fastställt att det är en gåva som har föranlett en fastighetsöverlåtelse tas stämpelskatt normalt sett inte ut. Dock är det så att om köpeskillingen är minst 85 % av taxeringsvärdet

³⁰ Molin, A & Svensson, U, Gåva - juridiken i praktiken, 2010, s. 85-86.

³¹ SKV, Handledning, del 1, 2010, s. 101-102 & s. 572-573.

³² Svensson, U, Fastighetsbeskattning, 2008, s. 25-27.

³³ Seth, S, Köp - Gåva? Skattenytt, nr 6, 1982, s. 271. Samt ett anpassat exempel utifrån artikeln.

kommer det ändå att bli aktuellt med stämpelskatt, trots att transaktionen benämns som en gåva i det upprättade avtalet.³⁴

Utifrån ovanstående avseende stämpelskatt vid köp eller gåva vill vi göra ett förtydligande. När det gäller beräkningen av stämpelskatten skiljer sig denna således ifrån fastställandet av en fastighetsöverlåtelse när det gäller att avgöra om det handlar om ett köp eller en gåva. Betalningen sätts i jämförelse med 85 % när det gäller att fastställa stämpelskatten men när det handlar om att fastställa själva fastighetsöverlåtelsen är det endast förhållandet mellan köpeskillingen och taxeringsvärdet som blir aktuell.³⁵

2.4 Villkor vid en fastighetsöverlåtelse

Skillnaderna mellan om en fastighetsöverlåtelse ska betraktas som ett köp eller en gåva är inte särskilt stora. För att visa på de skillnader som ändå finns redogör vi nedan kortfattat för vad som skiljer ett köp från en gåva.

2.4.1 Köp

Som framgått av 2.2 finns det specialregler som blir gällande i samband med en fastighetsöverlåtelse. Dessa specialregler gäller vid både ett köp och en gåva. Det som kan skilja mellan ett köp och en gåva är att vissa *villkor* kan tas med i köpehandlingen avseende en gåva. I samband med ett köp kan inga villkor av detta slag tas med i köpehandlingen.

2.4.2 Gåva

I samband med en gåva är det vanligt förekommande att givaren har vissa villkor för att gåvan ska bli giltig. Det kan till exempel handla om att givaren vill försäkra sig om att fastigheten ska

³⁴ SKV,Handledning, del 1, 2010, s. 101-102 & s. 572-573.

³⁵ Englund, G & Silberberg, C, Beskattning av arv och gåva, 2001, s. 115.

stanna inom familjen. Huvudregeln är att villkoren blir giltiga om mottagaren accepterar dem. Det är upp till de inblandade parterna att komma överens om villkoren. Nedan följer några vanliga exempel på villkor:

- enskild egendom: gåvan ska vara mottagarens enskilda egendom, vilket innebär att egendomen inte ska ingå vid en bodelning eller skilsmässa
- överlåtelse eller pantsättning: kan gälla under en viss tid eller för alltid, kan också innebära att fastigheten endast får överlåtas vidare med givarens samtycke
- utmätning: gåvan får inte utmätas om mottagaren skulle hamna i obestånd, detta innebär att fordringsägare inte kan komma åt egendomen ens genom betalningsföreläggande
- förbehåll av nyttjanderätt: kan innebära att givaren vill bo kvar i fastigheten under en viss tid eller livet ut
- övertagande av lån: som motprestation för gåvan är det vanligt att mottagaren övertar lån som tillhör fastigheten³⁶

En gåva av lös egendom blir fullbordad genom själva överlämnandet till mottagaren, vilket innebär att givaren inte längre har någon kontroll över gåvan. Vid en gåva av fast egendom är det gåvobrevet som ska undertecknas av både givare och mottagare för att en gåva ska anses vara fullbordad.³⁷

2.5 Inkomstslaget kapital

I inkomstslaget kapital är det i huvudsak två slags inkomster som ska redovisas. Dessa är löpande avkastning av tillgångar och vinster/förluster vid avyttring av tillgångar.³⁸ Oavsett hur en fastighet har förvärvats eller hur länge fastigheten innehafts ska avyttringen kapitalvinstbeskattas, detta gäller alla avyttringar utanför näringsverksamhet.³⁹ Med avyttring av fastighet menas försäljning eller annat oneröst fång. Det är just en onerös transaktion som krävs för att

³⁶ Svensson, U, Fastighetsbeskattning, 2008, s. 241-243.

³⁷ Molin, A & Svensson, U, Gåva - juridiken i praktiken, 2010, s. 13.

³⁸ Gyland, C, skatterätt - en introduktion, 2009, s. 51.

³⁹ SKV, Handledning, del 1, 2010, s. 549-550.

kapitalbeskattning ska bli aktuell, till skillnad från en benefik transaktion, där kapitalbeskattningen uteblir.⁴⁰

2.5.1 Kapitalvinst och kapitalförlust

Inkomster och utgifter på grund av tillgångar och skulder samt i form av kapitalvinster och kapitalförluster räknas till inkomstslaget kapital. I IL definieras inte vilka tillgångar och skulder samt inkomster och utgifter som hör till inkomstslaget kapital. Enligt Andersson & Svensson kan man dela upp inkomstslaget kapital i fyra delar, den ena delen avser inkomster från privatbostäder.

Med kapitalvinst och kapitalförlust i inkomstslaget kapital avses vinst och förlust vid avyttring av tillgångar. Av praktiska skäl är det endast begreppet kapitalvinst som nämns i IL. Kapitalförluster handlar om förluster på kapitaltillgångar till exempel på en fastighet. Alla regler som gäller för kapitalvinster gäller även för kapitalförluster, så länge en uttrycklig regel inte säger något annat.⁴¹

⁴⁰ Andersson, L & Svensson, U, Fällor & fel i praktiken, 2009, s. 180-200.

⁴¹ Andersson, L & Svensson, U, Fällor & fel i praktiken, 2009, s. 180-200.

3. Rättsfall

I detta kapitel kommer vi att ge en bakgrund till den problematik som vi tar upp i vår uppsats genom tre rättsfall inom området. Vi börjar med en sammanfattning av vart och ett av rättsfallen. Avslutningsvis i kapitlet sammanfattar vi de likheter och skillnader som vi sett finns mellan rättsfallen och som vi anser är viktiga att belysa.

3.1 Inledning

Bakgrunden till uppsatsen har som beskrivits i inledningen varit rättsfallet från KRNG 2008. Ungefär vid samma tidpunkt avgjordes ett liknande fall i KRNS 2007. Båda dessa fall har avgjorts efter det att arvs- och gåvoskatten avskaffats. I båda rättsfallen har ett fall från RR från 1981 varit vägledande för att avgöra om en fastighetsöverlåtelse ska anses vara ett köp eller en gåva. Detta rättsfall avgjordes under tiden som arvs- och gåvoskatten fortfarande var tillämplig.

Nedan görs en sammanfattning av vart och ett av rättsfallen från 1981, 2007 och 2008. Avslutningsvis sammanställer vi likheter och skillnader mellan de tre rättsfallen.

3.2 Regeringsrätten, 1981-05-19

Förhandsbesked i taxeringsfråga där bedömningen avser om förvärvet, benämnt som köp, ska anses vara ett köp eller en gåva.

Jan ägde tillsammans med sin bror en fastighet som de avsåg att sälja och önskade därmed förhandsbesked på vilka grunder som taxeringen skulle ske avseende kapitalvinstbeskattning. Fastigheten ägdes fram till år 1975 av fadern och därefter övertog Jan och hans bror fastigheten genom avtal benämnt som köp. Köpeavtalet upprättades i juni år 1975 med taxeringsvärdet för år 1974 som grund på 65 000 kronor. Taxeringsvärdet för år 1975 visades sig senare vara 100 000 kronor vilket var 35 000 kronor högre än föregående år. Eftersom köpeskillingen, 65 000 kronor, var väsentligt lägre än meddelat nytt taxeringsvärde, 100 000 kronor, och även väsentligt

underskred uppskattat marknadsvärde, 300 000 kronor, ansåg parterna att gåvoavsikten med köpeavtalet var styrkt.

SKV⁴² meddelade i förhandsbeskedet att den huvudsakliga innebörden av ett fång ska avgöra om fastighetsöverlåtelsen ska anses vara ett köp eller en gåva. De finner att det är taxeringsvärdet för år 1975 som ska utgöra värdet på fastigheten och eftersom köpeskillingen var lägre än taxeringsvärdet ansågs fastighetsöverlåtelsen vara en gåva.

Domen från RR avgjordes med rösterna tre mot två, där majoriteten ansåg att fastighetsöverlåtelsen skulle betraktas som en gåva. Därmed fastställde RR förhandsbeskedet från SKV.

Ett av de två skiljaktiga regeringsråden ansåg att överlåtelsen skulle betraktas som ett köp och anförde bland annat, precis som vi skrivit om ovan i teoridelen att ”Något inom hela skatterätten gällande, enhetligt kriterium på vad som skall anses medföra att gåva föreligger finns inte. Som grund används civilrättsliga kriterier.” Vidare menar regeringsrådet att svårigheten med att använda civilrätten som grund för bedömningen är att skatterättsliga synpunkter spelar stor roll för avtalsparterna. Åt avtal ges ofta den civilrättsliga form och det innehåll som medför den mest fördelaktiga skattekonsekvensen. I det aktuella rättsfallet menar det skiljaktiga regeringsrådet att det finns anledning att tro att den civilrättsliga formen köp och de i köpekontraktet intagna villkoren har valts för att inte gåvoskatt skulle kunna bli aktuellt. Regeringsrådet menar att gåvoavsikten är klar men genom att använda en civilrättslig avtalsform har avtalsformen medvetet undvikits för att kringgå arvs- och gåvoskatten. Avslutningsvis tar regeringsrådet upp att han inte anser att det finns några klara gränser mellan ett köp och en gåva genom att göra en jämförelse mellan värdet av det avyttrade och köpeskillingen. Han menar att: ”Man måste kunna tillåta inte helt obetydliga avvikelser nedåt från det verkliga värdet eller marknadsvärdet som köp, även när fråga är om ett rättsförhållande mellan släktingar och därmed jämställda skyldemän. Den bedömning som görs måste vara samlad och i möjligaste mån ta hänsyn även till aspekten av konsekvens i tolkningen på olika rättsområden av en och samma rättshandling.”

⁴² Riksskatteverkets nämnd för rättsärende.

3.3 Kammarrätten, Stockholm 2007-09-25

Fråga om kapitalvinstbeskattning vid försäljning av fastighet.

Klaganden Ulla köpte en fastighet av sin mor Maria den 1 mars 2001 för 294 000 kronor. Samma år höjdes taxeringsvärdet på fastigheten från 272 000 kronor till 433 000 kronor. Ulla fick meddelande om detta i juni 2001. I november 2006 beslutade SKV att överlåtelsen inte skulle betraktas som ett köp utan som en gåva eftersom taxeringsvärdet för överlåtelseåret översteg köpeskillingen. Detta innebar också att Ulla övertog moderns anskaffningsutgift för fastigheten på 73 000 kronor, vilket blev aktuellt vid den försäljning som Ulla senare genomförde den 30 maj 2005. Ulla överklagade SKV:s beslut och menade att köpet år 2001 genomfördes innan taxeringsvärdet ändrades retroaktivt. Köpeskillingen översteg taxeringsvärdet med 22 000 kronor, vilket gör att överlåtelsen ska betraktas som ett köp. Med anledning av att Ulla efter överlåtelsen sålt fastigheten vidare har hon redan betalat hela kapitalvinsten. SKV finner inte några skäl till att ändra sitt tidigare ställningstagande.

I domskälet anges bland annat att det enligt TL 4 kap 14 § framgår att SKV får meddela ett omprövningsbeslut som är till nackdel för den skattskyldige senast före utgången av året efter taxeringsåret.

I IL 44 kap 21 § stadgas om en tillgång förvärfvas genom gåva inträder förvärvaren i den tidigare ägarens skattemässiga situation.

Överlåtandet är att betrakta som en gåva och övertagande av anskaffningsvärdet blir aktuellt.

Bedömningen utgår ifrån huvudsaklighetsprincipen, fastighetstaxering och kontinuitetsprincipen. Huvudsaklighetsprincipen innebär att hela överlåtelsen betraktas som antingen ett köp eller som en gåva. Gällande rätt enligt domstolen innebär att en överlåtelse är att betrakta som en gåva när köpeskillingen understiger taxeringsvärdet. Domstolen menar vidare att det får anses vara allmänt känt när fastighetstaxering sker och att det saknar betydelse när den skattskyldige får

meddelande om detta. Slutligen menar domstolen att kontinuitetsprincipen blir tillämplig, eftersom fastigheten överlåtits genom gåva.

KRNS gjorde samma bedömning som Länsrätten gjort. Ulla överklagade även till RR, men de valde att inte meddela prövningstillstånd.

3.4 Kammarrätten, Göteborg 2008-12-23

Fråga om en fastighetsöverlåtelse anses vara ett köp eller en gåva.

Klaganden Göran yrkade att han inte skulle beskattas för kapitalvinst om 6,1 miljoner kronor eftersom han ansåg att den överlåtelse som gjorts av den aktuella fastigheten skulle betraktas som en gåva. Göran har genom gåva överlåtit en fastighet till sin far Olle i juni 2005. I gåvobrevet framgår det att Olle övertog betalningsansvaret för de skulder som fanns kopplade till fastigheten på 9,6 miljoner kronor. Taxeringsvärdet på fastigheten var vid gåvotillfället 11,3 miljoner kronor. Taxeringsvärdet på fastigheten ändrades efter det att gåvan fullbordats till 2,9 miljoner kronor genom den allmänna fastighetstaxeringen år 2005. Enligt FTL gäller det nya taxeringsvärdet från ingången av år 2005. Denna förändring av taxeringsvärdet ska inte påverka frågan om överlåtelsen varit att anse som ett köp eller en gåva. Om marknadsvärdet för fastigheten kan fastställas vid gåvans fullbordande är det detta som ska vara avgörande. Några månader efter det att gåvan lämnades sålde Olle vidare fastigheten för 11,5 miljoner kronor, vilket visar att marknadsvärdet på fastigheten i juni 2005 inte alls motsvarade det taxeringsvärde som kom att gälla med verkan från och med den 1 januari 2005. Dessutom översteg köpeskillingen befintliga lån med 1,9 miljoner kronor. En specialist på värdering har i maj 2004 värderat fastigheten till 12,5 miljoner kronor. Detta gör det uppenbart att överlåtelsen i juni 2005 mellan far och son ska bedömas som en gåva.

SKV ansåg att överklagandet skulle avslås eftersom de ansåg att överlåtelsen skett genom en transaktion som skattemässigt ska anses vara ett köp. Det är huvudsaklighetsprincipen som ska

tillämpas när det ska avgöras om en fastighetsöverlåtelse ska betraktas som ett köp eller en gåva. Till grund för bedömningen är det taxeringsvärdet för överlåtelseåret som ska användas.

Domstolen finner att fastighetsöverlåtelsen skattemässigt ska betraktas som en gåva och därmed ska Göran inte kapitalvinstbeskattas.

I domskälet anges bland annat att det enligt praxis är huvudsaklighetsprincipen som ska tillämpas. Domstolen menar i detta fall att gällande rätt är relationen mellan fastighetsvärdet och köpeskillingen i form av övertagna skulder eller annat som avgör om transaktionen ska anses vara ett köp eller en gåva.

Vidare i domskälet aktualiseras två frågeställningar:

Kan marknadsvärdet ersätta taxeringsvärdet?

Göran framförde att fastighetens värde i juni 2005 var högre än skulderna som fadern övertog och att det på grund av de särskilda omständigheter som gäller bör vara skäl nog för att frångå principen om att det är relationen mellan taxeringsvärdet och köpeskillingen som är avgörande. Göran menar därför att köpeskillingen bör sättas i relation till marknadsvärdet. Domstolen menar att det enligt fast praxis är taxeringsvärdet som ska sättas i relation till köpeskillingen. Domstolen menar vidare att bakgrunden till detta borde vara att parterna har ett starkt behov av att kunna förutse hur transaktionen ska klassificeras. Om man då frångår principen innebär det att en stor del av förutsebarheten skulle gå förlorad. Det innebär att om marknadsvärdet skulle användas istället för taxeringsvärdet blir det svårare för parterna att kunna bedöma transaktionen. KRNG anser inte att omständigheterna i det aktuella fallet utgör skäl nog för att frångå förutsebarhetsprincipen. Det är därför relationen mellan taxeringsvärdet och köpeskillingen, som i detta fall innebär övertagande av skulder, som avgör om transaktionen ska bedömas vara ett köp eller en gåva.

Vilket taxeringsvärde ska gälla?

Skulderna som övertogs av Olle understeg det taxeringsvärde som var beslutat när transaktionen genomfördes i juni 2005, men översteg det taxeringsvärde som genom efterföljande beslut kom

att gälla från ingången av år 2005. Frågan är då om det är taxeringsvärdet som var beslutat vid transaktionen som ska gälla eller om det är taxeringsvärdet som genom senare beslut ska komma att gälla vid ingången av beskattningsåret. Domstolen hänvisar vidare till fallet från 1981 där de fastställde att det är taxeringsvärdet för överlåtelseåret som ska sättas i relation med köpeskillingen.

I domskälet anför domstolen vidare:

”Frågan om vad som ska gälla i ett fall som det förevarande, när taxeringsvärdet ändras i avgörande omfattning efter det att transaktionen genomförts, har såvitt kammarrätten kunnat finna, tidigare inte prövats. Förhållandena skiljer sig på ett avgörande sätt från vad som gällde i RÅ 81 1:29. Inte heller kan man av de allmänna uttalandena om vilket taxeringsvärde som ska gälla som finns i doktrinen dra några slutsatser om vad som ska gälla i en situation som den förevarande. Rättsläget är således oklart.”

Om ett taxeringsvärde som har beslutats efter det att en transaktion har genomförts ska användas vid bedömningen, innebär det att möjligheten att förutse de skattemässiga konsekvenserna minskar. SKV menar att den skatteskyldige i ett sådant fall bör känna till att en ändring är på gång. Under den tid som osäkerhet råder får den skatteskyldige därför avstå ifrån att överlåta fastigheten.

KRNG fann att det är det taxeringsvärde som är beslutat vid överlåtelsepunkten, år 2004, som ska ligga till grund för bedömning av om överlåtelsen utgör ett köp eller en gåva. Därmed är det inte aktuellt med kapitalvinstbeskattning.

Den skatteintendent som är insatt i fallet uttalade sig i den lokala dagstidningen i samband med att domen fastslagits i KRNG och säger att han utgår ifrån att SKV kommer att söka prövningstillstånd i RR.⁴³

⁴³ Kristianstadsbladet, Wannehag fick rätt i kammarrätten, 2009-01-10.

SKV kommenterar dock på sin hemsida i anslutning till rättsfallet att på grund av oklarheter i det enskilda fallet samt att det endast är fråga om en enstaka dom som ger uttryck för uppfattningen har SKV valt att inte överklaga domen.⁴⁴

3.5 Rättsfallsanalys

Nedan redogör vi för ett antal av de likheter och skillnader som vi har kunnat se i de tre rättsfallen och som vi anser är viktiga att belysa.

Arvs- och gåvoskatt

Arvs- och gåvoskatten avskaffades år 2004 och därmed har rättsfallen från 2007 och 2008 avgjorts efter avskaffandet av lagen medan rättsfallet från 1981 har avgjorts innan avskaffandet. I 1981 har parterna ansett att överlåtelsen ska betraktas som en gåva och menar att detta på olika sätt har varit styrkt. Dock har de i överlåtelseavtalet benämnt att fastigheten avser ett köp och inte en gåva. Det borde ha varit mest naturligt att även i överlåtelseavtalet benämna fastighetsöverlåtelsen som en gåva, eftersom parterna menar att detta har varit avsikten. Precis som anges i domskälet borde detta bero på att parterna ville undvika arvs- och gåvoskatt. På grund av att arvs- och gåvoskatten numera är avskaffad finns inte denna problematik att ta ställning till längre.

Närstående

I samtliga tre fall handlar det om en fastighetsöverlåtelse mellan närstående. Domstolarna har uttryckligen påpekat att det handlar om en transaktion mellan närstående i fallen från år 1981 och 2008, men inte i fallet från 2007.

Parternas avtalsbenämning

I fallet från 2007 hade de inblandade parterna benämnt överlåtelseavtalet som ett köp men domstolarna dömde till en gåva. I fallet från 2008 var avtalet benämnt som en gåva, vilket även blev utgången i KRNG. I fallet från 1981 ville parterna att det skulle bli en gåva men

⁴⁴ SKV, Försäljning eller gåva av fastighet, tillgänglig 2010-04-07.

fastighetsöverlåtelsen har benämnts som ett köp. Domen blev att fastigheten ansågs överlåtten genom en gåva.

Köpeskillning

I fallet från 1981 har betalning gjorts genom upprättande av revers. Revers var vanligt förekommande under tiden som arvs- och gåvoskatt var tillämpligt. I fallet från 2007 har fastighetsöverlåtelsen reglerats genom överföring av pengar från den ena till den andra parten. I fallet från 2008 har betalningsansvaret för skulderna övertagits av den förvärvade parten. Således har köpeskillningen för de aktuella fastigheterna reglerats på olika sätt i de tre fallen, utgången i domstolen har dock genomgående varit densamma vilket kan tyda på att detta i alla fall inte är någon avgörande faktor vid bedömningen.

Kännedom om taxeringsvärdet hos parterna

I rättsfallet från 1981 önskar klaganden besked om vilket taxeringsvärde som ska gälla för att bland annat kunna beräkna de skattemässiga konsekvenserna. I 2007 hävdar klaganden att hon inte har känt till det nya taxeringsvärdet vid överlåtelseögonblicket. Domstolen anser att detta saknar betydelse eftersom det har varit möjligt för klaganden att få information om det nya taxeringsvärdet. I det senaste fallet från 2008 har klaganden haft vetskap om att en förändring är på gång, men verkar inte ha vetat ifrån när det nya taxeringsvärdet skulle börja gälla.

Vilket taxeringsvärde anser SKV ska gälla?

SKV anser i samtliga fall att det är taxeringsvärdet för överlåtelseåret som ska sättas i relation till köpeskillningen för att avgöra om fastighetsöverlåtelsen ska betraktas som ett köp eller en gåva. Detta anser SKV oavsett om taxeringsvärdet för överlåtelseåret är beslutat vid tidpunkten för överlåtelsen eller inte. SKV verkar vidare anse att samma bedömning ska göras oavsett om taxeringsvärdet på den aktuella fastigheten har höjts eller sänkts från föregående värde.

Vilket taxeringsvärde anser domstolarna ska gälla?

Bedömningen från SKV skiljer sig således från det taxeringsvärde som domstolen anser ska gälla. Domstolen anser, precis som SKV, att det är taxeringsvärdet för överlåtelseåret som ska ligga till grund för bedömningen, även om detta varken har varit beslutat eller känt för parterna

vid överlåtelse tidpunkten. Däremot anser domstolen i fallet från 2008, till skillnad från SKV, att när taxeringsvärdet har *sänkts* från föregående taxering är det taxeringsvärdet som är *beslutat* vid överlåtelse tidpunkten som ska ligga till grund för att avgöra om fastighetsöverlåtelsen är att betrakta som ett köp eller en gåva.

KRNG har motiverat sin dom i fallet från 2008 genom att bland annat hänvisa till förutsebarhetsprincipen. Domstolen menar att något annat taxeringsvärde än det för år 2004 inte var beslutat vid tidpunkten för överlåtelsen och därför är det detta taxeringsvärde som ska användas för fastighetsöverlåtelsen år 2005.

Nedanstående tabell är en sammanfattning av rättsfallsanalysen.

	1981	2007	2008
Arvs- och gåvoskatt	Tillämpbar	Avskaffad	Avskaffad
Närstående	Ja	Ja	Ja
Avtalsbenämning	Köp	Köp	Gåva
Köpeskilling	Revers	Pengar	Överta betalningsansvaret
Kännedom om taxeringsvärde	Kännedom	Nekar till kännedom	Ej kännedom
Taxeringsvärde enligt SKV	Överlåtelseårets	Överlåtelseårets	Överlåtelseårets
Taxeringsvärde enligt domstol	Överlåtelseårets	Överlåtelseårets	Året före överlåtelsen

Figur 3.1 Sammanställning av rättsfall

4. Analys

I detta kapitel kommer vi att analysera det studerade materialet från kapitel två tillsammans med rättsfallen från kapitel tre. Vi avslutar med att sammanfatta vad vi tycker kan vara bra att tänka på vid en fastighetsöverlåtelse.

4.1 Inledning

Diskussionen kring hur en fastighetsöverlåtelse ska bedömas var främst aktuell under tiden som arvs- och gåvoskatten gällde. Många trodde säkert att i alla fall en del av problemen kring diskussionen skulle lösas då arvs- och gåvoskatten avskaffades. Tidigare ville parterna i de flesta fall att en fastighetsöverlåtelse skulle betraktas som ett köp utifrån det skattemässiga perspektivet, främst för att undkomma gåvoskatten. Trots avskaffandet är det fortfarande viktigt, kanske till och med ännu viktigare nu, för de inblandade parterna att kunna bedöma fastighetsöverlåtelsen, både skattemässigt och civilrättsligt.

Mot bakgrund av tidigare kapitel har det förklarats vad som är avgörande för att bestämma om en fastighetsöverlåtelse är att betrakta som ett köp eller som en gåva. I allt studerat material anser vi att det finns en överensstämmande syn på hur en fastighetsöverlåtelse ska bedömas, det verkar genomgående vara huvudsaklighetsprincipen som ska tillämpas.

4.2 Analys av studerat material

Genom materialet vi studerat har vi kommit fram till att svårigheten inte verkar vara att veta *vad* konsekvensen blir när det väl är konstaterat att överlåtelsen är att betrakta som ett köp eller en gåva. Svårigheten ligger istället i *att* göra själva bedömningen och vad hänsyn då bör tas till. Författarna är överens om att det är huvudsaklighetsprincipen som ska tillämpas avseende en fastighetsöverlåtelse.

Huvudsaklighetsprincipen innebär att man tar hänsyn till förhållandet mellan taxeringsvärdet och köpeskillingen för att avgöra om överlåtelsen ska betraktas som ett köp eller en gåva. Rättsfallet från 1981 har spelat stor roll för efterföljande rättsfall när det gäller hur huvudsaklighetsprincipen ska tillämpas. Angående vilket års taxeringsvärde som ska tillämpas fastslår domstolen att det är taxeringsvärdet för *överlåtelseåret* som ska gälla. Vad vi kan se har detta sedan tillämpats i liknande efterföljande rättsfall. Detta innebär att om köpeskillingen är lägre än taxeringsvärdet för överlåtelseåret anses fastighetsöverlåtelsen vara en gåva.

Utifrån fallet från 1981 har det tydligt fastställts att det är huvudsaklighetsprincipen som ska anses vara gällande och det kan verka som att domstolarna i efterföljande fall tolkat domen som att detta skulle vara det enda som är viktigt att ta hänsyn till. Dock har vi i en artikel från Skattenytt samt i en lärobok läst att fallet från 1981 även verkar ha fler bakomliggande faktorer som till slut lett fram till avgörandet. I Skattenytt skriver Seth: ”Det faktum att köpeskillingen understeg det nya taxeringsvärdet i kombination med övriga omständigheter gjorde att det var fråga om gåva. Detta har tolkats som om enbart relationen taxeringsvärde – köpeskillning skulle vara avgörande. Enligt min uppfattning bör man vara noga med att väga in alla omständigheter i ärendet och hit hör framförallt släktskapsförhållande, värderelationer och andra omständigheter.”⁴⁵ Vidare skriver författarna till Inkomstskatt att de håller med om att det är huvudsaklighetsprincipen som uppfattas som den mest viktiga faktorn. Men även de framhåller att släktskapsförhållande sannolikt har varit avgörande: ”I RÅ81 1:29 betecknades överlåtelsen som köp, men bedömdes vara en gåva. En förmögenhetsöverföring förelåg, vilket normalt talar för gåvoavsikt. Avgörande torde dock ha varit att det dessutom var en överlåtelse mellan närstående, som även själva hävdade att gåvoavsikt förelåg.”⁴⁶

I övriga rättsfall nämns inte om domstolen har tagit hänsyn till övriga omständigheter som kan vara avgörande för fallet utan hänvisar endast till rättsfallet från 1981.

För att kunna göra bedömningen ser vi att en av de viktigaste faktorerna är att veta vilket taxeringsvärde som blir gällande för fastighetsöverlåtelsen. Utifrån studerade rättsfall verkar

⁴⁵ Seth, S, Köp – Gåva? Skattenytt, nr 6, 1982, s. 269.

⁴⁶ Lodin, S, Lindecrona, G, Melz, P & Silfverberg, C, Inkomstskatt - en läro- och handbok i skatterätt, 2009, s. 187.

domstolarna ta för givet att det är allmänt känt vilka år fastighetstaxering sker och att parterna vid dessa tillfällen bör vara mer observanta. Vi tror dock inte att det är allmänt känt vilka år fastighetstaxering sker, speciellt inte när det handlar om särskild fastighetstaxering. Frågan är hur mycket en privatperson kan förväntas känna till och vad de olika parterna för övrigt bör tänka på inför en fastighetsöverlåtelse.

4.3 Sammanfattning

Nedan har vi sammanfattat vad vi anser kan vara viktigt att känna till vid en fastighetsöverlåtelse. Sammanfattningen bygger på vad vi anser kan vara viktigt utifrån det material som vi har studerat i uppsatsen.

- Datum för överlåtelsen: vid ägarbyte, både köp och gåva, av en fastighet måste den nya ägaren ansöka om lagfart inom tre månader från överlåtelsen. För att beräkna storleken på lagfarten används taxeringsvärdet för året före överlåtelsen. Detta innebär att om en fastighetsöverlåtelse äger rum mellan oktober och december går det att välja att ansöka om lagfart under samma år som överlåtelsen eller i början på det nya året. På så sätt kan den nya ägaren i vissa fall därmed reglera de skattemässiga konsekvenserna för om överlåtelsen ska betraktas som ett köp eller en gåva. En förutsättning för detta är att både det nya och det gamla taxeringsvärdet är känt.
- Taxeringsvärdet: parterna rekommenderas att kontrollera vilket taxeringsvärde som kommer att gälla vid tidpunkten för överlåtelsen. Om det är aktuellt med fastighetstaxering under tiden som överlåtelsen äger rum kan det vara en god idé att kontrollera med SKV vad som kommer att gälla vid tiden för överlåtelsen. Utifrån detta kan parterna sedan avgöra om fastighetsöverlåtelsen är att betrakta som ett köp eller en gåva och därigenom bedöma de skattemässiga konsekvenserna. För köparen/mottagaren blir det bland annat aktuellt att beräkna lagfart och anskaffningsvärden. För säljaren/givaren blir det aktuellt att beräkna antingen kapitalvinst eller kapitalförlust.

- Avtalets avsikt: det kan vara bra för parterna att känna till att den benämning som ges åt avtalet inte alltid får den skattemässiga innebörd som varit parternas önskan.
- Närstående: om parterna är närstående kan det bli svårare att visa att det verkligen har varit ett köp som varit avsikten med fastighetsöverlåtelsen. När de inblandade parterna är närstående anses en gåvoavsikt ofta föreligga, vilket kanske inte alltid är självklart. Ibland kan det vara motiverat att överlåta en fastighet till ett pris under taxeringsvärdet, även till en närstående, utan att det ska behöva anses vara en gåva. Exempelvis kan marknaden befinna sig i lågkonjunktur vid tiden för överlåtelsen och det kan därför vara svårt att få ut önskat värde på fastigheten just då.

5. Slutsats

I detta avslutande kapitel kommer vi först att försöka ge ett så konkret svar som möjligt på vår problemformulering utifrån det studerade materialet. Vi avslutar kapitlet med egna reflektioner kring ämnesområdet. Där förklarar vi bland annat varför vi tycker att RR bör ta ställning i frågan kring vilket taxeringsvärde som ska vara gällande vid en fastighetsöverlåtelse.

Utifrån studerat material kommer vi att så konkret som möjligt försöka besvara de två frågor som vi har valt att ta ställning till i uppsatsen.

Vad avgör om en fastighetsöverlåtelse är att betrakta som ett köp eller en gåva?

Huvudsaklighetsprincipen avgör om en fastighetsöverlåtelse är att betrakta som ett köp eller en gåva. Enligt principen är det taxeringsvärdet för överlåtelseåret som ska sättas i relation till köpeskillingen:

- om taxeringsvärdet är *lägre* än köpeskillingen ska fastighetsöverlåtelsen i sin helhet betraktas som ett köp
- om taxeringsvärdet är *högre* än köpeskillingen ska fastighetsöverlåtelsen i sin helhet betraktas som en gåva

Vilket taxeringsvärde ska användas vid bedömningen av en fastighetsöverlåtelse?

För att kunna besvara frågan måste den delas upp eftersom domstolarna har gjort olika bedömningar utifrån om taxeringsvärdet har *sänkts* eller *höjts* från föregående fastighetstaxering samt om det nya taxeringsvärdet varit *beslutat* vid tidpunkten för fastighetsöverlåtelsen eller inte.

Vår tolkning utifrån det studerade materialet är att domstolarna har gjort följande bedömning:

- om taxeringsvärdet har *höjts* från föregående fastighetstaxering är det taxeringsvärdet för *överlåtelseåret* som ska gälla vid bedömningen. Att taxeringsvärdet för överlåtelseåret inte har varit beslutat eller känt för parterna verkar inte vara avgörande för bedömningen
- om taxeringsvärdet har *sänkts* från föregående fastighetstaxering är det taxeringsvärdet från *föregående* fastighetstaxering som ska gälla vid bedömningen. I detta fall verkar det ha betydelse om taxeringsvärdet för överlåtelseåret har varit beslutat och känt för parterna.

Avslutande egna reflektioner

I materialet har vi sett hur domstolarna har dömt när taxeringsvärdet har höjts från föregående fastighetstaxering. Det har dock inte varit lika självklart hur bedömningen ska ske när taxeringsvärdet har sänkts. Även enligt KRNG har RR aldrig behövt ta ställning till hur bedömningen ska ske när taxeringsvärdet har sänkts. Anledningen till detta är att SKV i det aktuella fallet inte valde att söka prövningstillstånd då de ansåg att det fanns oklarheter i det enskilda ärendet och att det endast var fråga om en enstaka dom.

Vi tycker att det finns oklarheter i vad som ska gälla när ett taxeringsvärde har sänkts och därför anser vi att RR bör välja att ta upp frågan om prövningstillstånd söks. Förslagsvis bör RR då ta ställning till om det är taxeringsvärdet som är *beslutat* vid tidpunkten för fastighetsöverlåtelsen som ska gälla eller inte, eller om det är något helt annat som ska vara avgörande.

Källförteckning

Litteratur

Agell, Anders & Malmström, Åke (2007). *Civilrätt*, 20 uppl. Malmö: Elanders Sverige AB.

Andersson, Lennart & Svensson, Ulf (2009). *Fällor & fel i praktiken, undvik skatteproblem*. Näsviken: Björn Lundén Information AB.

Bergström, Sture (1978). *Skatter och civilrätt*. Stockholm: LiberFörlag.

Englund, Göran & Silfverberg, Christer (2001). *Beskattning av arv och gåva*, 12 uppl. Stockholm: Norstedts Juridik AB.

Gyland, Christina (2009). *Skatterätt, en introduktion*, 8:1 uppl. Lund: Studentlitteratur AB.

Kristianstadsbladet, *Wannehag fick rätt i kammarrätten*. Tillgänglig:
<<http://www3.kristianstadsbladet.se/article/20090110/KRISTIANSTAD/813377167/1351/RSS>>
(2010-04-06).

Lantmäteriet & Mäklarsamfundet (2008). *Fastighetsvärdering*, LMV-Rapport 2008:3, Intellecta Infolog AB.

Lodin, Sven-Olof, Lindecrona, Gustaf, Melz, Peter & Silfverberg, Christer (2009). *Inkomstskatt – en läro- och handbok i skatterätt*, 12 uppl. Lund: Studentlitteratur AB.

Molin, Anna & Svensson, Ulf (2010). *Gåva - juridiken i praktiken*, Näsviken: Björn Lundén Information AB.

Norrdell, Carl-Axel & Silfverberg, Christer (2001), *Arvs- och gåvoskatt*, 4:2 uppl. Stockholm: Norstedts Juridik AB.

Peczenik, Aleksander (1995). *Juridikens teori och metod*. Göteborg: Fritzes Förlag AB.

Seth, Staffan & Tjäder, Clas (2005). *Slopād arvs- och gåvoskatt*, Preses Nams Corp Riga, Raster Förlag.

Skattenytt, nr 6. Silfverberg, Christer (2005). *Arvs- och gåvoskatt*.

Skattenytt, nr 6. Seth, Staffan (1982). *Köp - Gåva?*

Skattenytt, nr 4, (1982). *Realisationsvinst - har avyttrad fastighet förvärvats genom köp eller gåva?*

Skatteverket, *Försäljning eller gåva av fastighet*. Tillgänglig:

<<http://www.skatteverket.se/rattsinformation/rattsfall/2009/rattsfall2009/357808.5.58a1634211f85df4dce80009757.html>> (2010-04-07).

SKV, *Handledning för beskattning av inkomst vid 2010 års taxering*, 301 utgåva 28.

Svensk Juristtidning, årgång 9 (1962). *Om gåvobegreppet i civilrätten*.

Svensson, Ulf (2008). *Fastighetsbeskattning - en praktisk handbok för fastighetsägare*, 5 uppl. Näsvisken: Björn Lundén Information AB.

Svensson Ulf (2004). *Kapital, gåva & förmögenhet - skatteregler & skatteplanering*. Näsvisken: Björn Lundén Information AB

Rättspraxis

Kammarrätten Stockholm, dom från den 25 september 2007 i mål nr 3265-07

Kammarrätten Göteborg, dom från den 23 december 2008 i mål nr 3578-08

Regeringsrättens dom från den 19 maj 1981 i mål nr H 1 – 1981 (RÅ81 1:29)

Lagtext & proposition

SFS 1990:324 Taxeringslag

SFS 1999:1229 Inkomsskattelag

SFS 1971:1209 Jordabalk

SFS 1915:218 Lag om avtal och andra rättshandlingar på förmögenhetsrättens område

SFS 1979:1152 Fastighetstaxeringslag

SFS 1984:404 Lag om stämpelskatt vid inskrivningsmyndigheter

Prop. 2004/05:25 Slopad arvsskatt och gåvoskatt