



INTERNATIONELLA  
HANDELSHÖGSKOLAN  
HÖGSKOLAN I JÖNKÖPING

# Andelar som lagertillgång i fastighetsförvaltande bolag

Filosofie uppsats inom affärsjuridik

Författare: Sara Buder

Handledare: Anna Gerson

Framlägningsdatum 14 maj 2012

Jönköping maj 2012

## Kandidatuppsats inom affärsjuridik (skatterätt)

Titel: Andelar som lagertillgång i fastighetsförvaltande bolag

Författare: Sara Buder

Handledare: Anna Gerson

Datum: 2012-05-14

Ämnesord **Näringsbetingad andel, lagertillgång, fastighetspaketering, fastighetsförvaltande bolag, skattemässigt värde**

---

### Sammanfattning

Företag paketerar fastigheter i bolag inför externa försäljningar i syfte att undgå beskattning på den kapitalvinst som annars uppkommer då fastigheten avyttras. En typisk paketering går till på så vis att ett företag som innehar fastigheter inför en försäljning av dessa startar ett dotterbolag vartill fastigheterna överläts till sitt skattemässiga värde. Därefter avyttras andelarna i dotterbolaget till ett pris motsvarande fastighetens marknadsvärde.

En förutsättning för att någon skatt inte ska utgå är att andelarna är näringsbetingade. Ett andelsinnehav är i regel att se som kapitaltillgång, men kan i samband med avyttringen ändra karaktär till lagertillgångar. Då endast kapitaltillgångar kan vara näringsbetingade är det av stor vikt att utreda när en andel i ett fastighetsförvaltande bolag är av lagerkaraktär.

Genom en tolkning av 17 kap. 3 § IL och 27 kap. 6 § IL kan sägas att andelar i fastighetsförvaltande företag utgör lagertillgångar om företagets fastigheter skulle utgjort lagertillgångar i ägarföretagets byggnadsrörelse. De kan annars ses som lagertillgångar om andelsinnehavet gör att innehavarföretaget anses driva värdepappersrörelse.

I två nya avgöranden har av olika anledningar andelarna setts som lagertillgångar och därmed beskattades andelsförsäljningen. Avgörandena visar att andelar kan utgöra lagertillgångar på grund av omsättningssyftet när en relativt omfattande försäljning av andelar i samband med frånvaron av annan verksamhet i såväl ägarföretaget som det fastighetsförvaltande företaget finns. Andelarna kan även utgöra lagertillgångar om en handel med fastigheter hade uppstått om fastigheterna ägdes direkt av innehavarföretaget.

## Bachelor's Thesis in Commercial and Tax Law (Tax Law)

Title: Andelar som lagertillgång i fastighetsförvaltande bolag  
Author: Sara Buder  
Tutor: Anna Gerson  
Date: 2012-05-14  
Subject terms **Trade investment, stock share, property packaging, property management company, tax value**

---

### **Abstract**

Companies is packing properties in subsidiaries before external sales in order to avoid taxation on the capital gain that otherwise would arise when the property is sold. A typical packaging is done in such a way that a company owning real estate before the sale of these is establishing a subsidiary to which the property is transferred at its tax value. The company then sell the shares in the subsidiary to the market value of the property.

A prerequisite for any tax not paid is that the shares are held for trade investment. Share ownership is generally classified as capital assets, but in connection with the sale the character may change to current assets. Since only capital assets can be held for business purposes, it is of great importance to investigate when a share in a property management company is the stock character. In two new judgments has assets for various reasons been considered to be current assets and the shares was therefore taxed.

By an interpretation of chapter 17 § 3 IL and chapter 27 § 6 IL it may be said that shares in the property management of companies held as current assets if the company's properties would represent current assets in the holders construction operation. They can otherwise be seen as current assets on the holding means to hold so time is considered engage in securities operations.

Two new judgements have for various reasons considered shares as current assets and therefore taxed the sale of the shares. The judgements shows that the share is seen as current assets when there is a relatively large sales of shares together with the absence of other activities in both the investing company as the property managing company. The shares can also be held as current assets if a trade of real estate had occurred if the properties were owned directly by the holding company.

## Förord

Med tanke på kandidatuppsatsens karaktär kan ett förord tyckas vara något överflödigt. Jag har dock anledning att rikta ett särskilt tack till skattejurist Jonas Ramber som öppnade upp mitt intresse för ämnets problematik och var vänlig nog att läsa igenom uppsatsen för en kommentar.

Vidare har min handledare Anna Gerson bidragit till att skrivandet (i de flesta stunder) varit ett rent nöje!

Tack!

## Förkortningslista

Diss	Dissertation
Dnr	Diarienummer
IL	Inkomstskattelagen (1999:1229)
KL	Kommunalskattelagen (1928:370)
Prop.	Proposition
RÅ	Regeringsrättens årsbok
SL	Lag (1984:404) om stämpelskatt vid inskrivningsmyndigheter
SOU	Statens offentliga utredningar

## Innehåll

<b>1</b>	<b>Inledning</b> .....	<b>1</b>
1.1	Bakgrund .....	1
1.2	Syfte och avgränsning .....	2
1.3	Metod och material .....	2
1.4	Disposition .....	5
1.5	Terminologi .....	5
<b>2</b>	<b>Paketering- en skattemässig anpassad transaktion</b> .....	<b>6</b>
2.1	Inledning .....	6
2.2	Legalitetsprincipen .....	6
2.3	Paketering- en förutsedd skatteinpassad transaktion .....	7
2.4	Näringsbetingade andelar .....	8
2.5	Sammanfattning .....	9
<b>3</b>	<b>Kapital och lagertillgångar- gällande rätt</b> .....	<b>10</b>
3.1	Inledning .....	10
3.2	Allmän reglering .....	10
3.2.1	Rörelse .....	11
3.3	Specialreglering .....	12
3.3.1	Andelar i fastighetsförvaltande bolag .....	13
3.4	Karaktärskontinuitet .....	14
3.5	Fastighetsförvaltande bolag .....	15
3.6	Byggnadsrörelse och handel med fastigheter .....	16
3.7	Sammanfattning .....	18
<b>4</b>	<b>Paketeringsförfarandet</b> .....	<b>19</b>
4.1	Inledning .....	19
4.2	Uttagsbeskattning .....	19
4.3	Kvalificerad underprisöverlåtelse .....	20
4.4	Försäljning av fastighet genom paketering .....	22
4.4.1	Exempel .....	22
4.4.1.1	<i>Försäljning av fastighet direkt</i> .....	22
4.4.1.2	<i>Försäljning av fastighet genom paketering</i> .....	23
4.4.2	Jämförelse .....	25
4.5	Sammanfattning .....	26
<b>5</b>	<b>Praxis</b> .....	<b>27</b>
5.1	Inledning .....	27
5.2	Mål nr 2526-10, 10657-10 (Guldmyran) .....	27
5.2.1	Omständigheter .....	27
5.2.1.1	<i>Skatteverkets beslut</i> .....	28
5.2.1.2	<i>Guldmyrans överklagande</i> .....	28
5.2.2	Förvaltningsrättens bedömning .....	29
5.2.3	Kommentar .....	30
5.3	Förhandsbesked, dnr 26-10/D .....	31
5.3.1	Omständigheter .....	31
5.3.2	Skatterättsnämndens bedömning .....	31
5.3.2.1	<i>Skiljaktig mening</i> .....	32
5.3.3	Kommentar .....	33
5.4	Förhandsbesked dnr 104-11/D .....	33

5.4.1 Omständigheter .....	33
5.4.2 Skatterättsnämndens bedömning .....	34
5.4.3 Kommentar .....	34
5.5 Sammanfattande kommentar .....	34
<b>6 Analys .....</b>	<b>36</b>
6.1 Inledning.....	36
6.2 Reglernas tillämpning i ny praxis .....	36
6.2.1 Guldmyran .....	36
6.2.2 Förhandsavgörandet .....	38
6.3 Tolkningen av 27 kap. 3 § IL .....	39
6.4 Lagtolkning.....	40
<b>7 Slutsats .....</b>	<b>42</b>
<b>Referenslista .....</b>	<b>43</b>

# I Inledning

## I.1 Bakgrund

Enligt regler i inkomstskattelagen (1999:1229) (IL) kan företag avyttra näringsbetingade andelar utan att någon skatt utgår på kapitalvinsten.<sup>1</sup> Denna lagstiftning har medfört att bolag vid avyttring av tillgångar vidtar åtgärder för att andelarna ska ses som näringsbetingade och på så vis undgå beskattning av kapitalvinst.<sup>2</sup> Detta kan göras genom en paketering av tillgångar, som ofta genomförs på så vis att ett bolag inför en försäljning av tillgångar skapar ett dotterbolag till vilket tillgångarna säljs genom en underprisöverlåtelse innan hela dotterbolaget med dess inkråm säljs externt för fastigheternas marknadsvärde.<sup>3</sup> Att paketeringsförfarandet skulle öka i samband med lagstiftningen var något som lagstiftaren förutsett, det ansågs trots detta inte vara motiverat att införa regler i syfte att motverka paketeringar.<sup>4</sup> Med propositionen som bakgrund har det alltså inte funnits anledning att göra en annan tolkning än att försäljning genom paketering är ett fullt ut legitimt förfarande.

Två nya avgöranden har gett upphov till en osäkerhet gällande paketeringsförfarandet inom fastighetsbranschen, där möjligheten att paketera tillgångar har använts flitigt sedan lagen trädde i kraft år 2003.<sup>5</sup> I bägge fallen blev slutresultatet, om än på olika grunder, att de andelar som avyttrats i de fastighetsförvaltande företagen vari fastigheter paketerats inför försäljningen inte var att se som kapitaltillgångar. Ur skattesynpunkt utgjorde de istället lager-tillgångar i samband med försäljningen. Således var tillgångarna inte näringsbetingade och full kapitalbeskattning utgick. Osäkerheten grundar sig i frågorna om, och i vilken utsträckning det idag är möjligt att genom paketering med efterföljande andelsförsäljning genomföra externa fastighetsförsäljningar. Vart och ett av avgörandena har överklagats till Högsta förvaltningsdomstolen respektive kammarrätten.

---

<sup>1</sup> 25 a kap. 5 § IL.

<sup>2</sup> Prop. 2002/03:96 s 132 f.

<sup>3</sup> Prop. 2002/03:96 s 133.

<sup>4</sup> Prop. 2002/03:96 s 133.

<sup>5</sup> De avgöranden som här åsyftas är skatterättsnämndens förhandsbesked den 19 maj 2011 (dnr 26.10/D) och förvaltningsrättens dom den 2 maj 2011 (mål nr 2526-10 och 10657-10).



## 1.2 Syfte och avgränsning

Syftet med uppsatsen är att undersöka när fastigheter som sålts genom paketering ska anses utgöra lagertillgångar samt att analysera konsekvenserna därav.

Uppsatsen skrivs inom ramen för bolagsbeskattning, till viss del berörs även fastighetsskatt. Utgångspunkten för uppsatsen är paketering genom dotterbolag och det är därför andelar som är näringsbetingade genom ett andelsinnehav om 10 procent berörs.<sup>6</sup> De bolag som är aktuella är givetvis aktiebolag och ekonomiska föreningar då detta är de enda bolagsformer vars andelar kan vara näringsbetingade.<sup>7</sup> Ägaren till andelarna kan dock vara andra typer av bolag.<sup>8</sup>

Vidare är uppsatsen i huvudsak inriktad på det andra skedet av paketeringsförfarandet, det vill säga den del där ett dotterbolag vari fastigheter paketerats säljs. Anledningen till denna inriktning är att det är den mest väsentliga delen i förhållandet till syftet och det är även här fördelarna av att bolagspaketera uppstår.<sup>9</sup>

## 1.3 Metod och material

Det finns i dag en lång rad olika termer, metoder och tolkningsregler att tillämpa i juridiska utredningar. Till varje begrepp finns ett antal skilda uppfattningar om vad begreppets innebörd egentligen är. Jag har därför valt att helt utesluta att använda olika juridiska metodbegrepp. Detta då jag anser att det tydligare framkommer hur och varför jag går tillväga på ett visst sätt genom att själv beskriva det.

En rad förklaringar och utredningar är nödvändigt att presentera innan själva syftet kan angripas, samtliga inleds med en redogörelse för relevanta lagrum. Genom hela arbetet eftersträvas att den rangordning som finns inom rättskällor efterföljs. Detta innebär att de aktuella stadganden i lag i första hand ska ge svar på den fråga vari ledning söks.<sup>10</sup>

---

<sup>6</sup> Andelar kan även vara näringsbetingade genom andra typer av intressegemenskap mellan bolagen, dessa presenteras nedan under avsnitt 2.3.

<sup>7</sup> 24 kap. 13 § IL.

<sup>8</sup> Dessa bolag räknas upp i p.1-5 i 24 kap. 13 § IL.

<sup>9</sup> Att dela upp förfarandet i första och andra skedet är ingen vedertagen benämning, fortsättningsvis används dock denna uppdelning av förfarandet av pedagogiska skäl.

<sup>10</sup> Peczenik, *Juridisk argumentation – en lärobok i allmän rättslära*, s. 148-149.

Lagtexten behöver dock tolkas och här kan både praxis och förarbeten ge ledning.<sup>11</sup> Enligt mig kan det inte generellt sägas att den ena eller den andra av praxis och förarbeten bör tillmätas större betydelse. I arbetet kommer båda användas som rättskällor, om än i skilda syften. Förarbeten kan ge ledning i mer generella frågeställningar och likaså användas för att tolka lagtexten med dess bakomliggande syfte.<sup>12</sup> Praxis används för att visa en rättsutveckling samt kan användas som ledning i fall med i huvudsak liknande omständigheter. Bernitz menar att praxis är den mest centrala rättskällan efter lagtolkning och spelar stor roll på områden där lagen är föråldrad, ofullständig, allmänt hållen eller helt saknas.<sup>13</sup> Praxis kan också belysa klara reglers tillämpning på specifika frågor och klargöra grundläggande principer.<sup>14</sup> Förarbeten tillmäts i Sverige en stor roll som rättskälla vid lagtolkning.<sup>15</sup> Att vara något reserverad i sitt förhållningssätt till både praxis och förarbeten kan dock vara på sin plats, förarbeten får aldrig tillmätas så stor betydelse att den innebörd som tydligt framkommer av lagtext rubbas.<sup>16</sup> Gällande praxis anser jag att denna bör ses ur sitt sammanhang och att det i minnet ska hållas att denna genom olika faktorer påverkan förändras med tiden.

I vissa fall ger varken lagtext, praxis eller förarbeten tillräcklig ledning, där används istället doktrin främst för att beskriva förfarandet men även för att ta del av de argument och åsikter som idag förs. Till doktrin hänför jag även handledningar, utredningar och liknande från till exempel myndigheter. Vid hantering av denna typ av material finns skäl att vara något källkritisk. Vogel har presenterat en rad frågeställningar läsaren bör ha i åtanke då materialet behandlas. Här nämns bland annat om källorna anges ordentligt, om det finns en analys som knyter ihop det redovisade materialet med mera.<sup>17</sup>

Eftersom ämnesområdet som ligger till grund för denna uppsats omskakats genom två avgöranden spelar naturligtvis praxis en viktig roll. Att utförligt klargöra skillnaden mellan vad som utgör praxis och vad som utgör prejudikat samt hur dessa tolkas korrekt är ett område

---

<sup>11</sup> Bernitz m.fl. *Finna rätt*, s. 28.

<sup>12</sup> Bernitz m.fl. *Finna rätt*, s. 28.

<sup>13</sup> Bernitz m.fl. *Finna rätt*, s. 29

<sup>14</sup> Bernitz m.fl. *Finna rätt*, s. 29

<sup>15</sup> Bernitz m.fl. *Finna rätt*, s. 29

<sup>16</sup> Bernitz m.fl. *Finna rätt*, s. 28.

<sup>17</sup> Bernitz m.fl. *Finna rätt*, s. 180.

som skulle kräva en avhandling i sig. Därför ska kortfattat ges ett försök till att beskriva vilken vikt dessa tillmäts och varför i just denna uppsats.

Att praxis står under lagtext i rättshierarkin har redan klargjorts och kan synas vara en självklarhet för många. Praxis har dock en stor inverkan på lagstiftningen i flera aspekter. Praxis kan sägas vara en typ av sedvänja, och det är ofta denna som legat till grund för lagens utformning.<sup>18</sup> Praxis kan beskrivas som "...Resultatet av den verksamhet som består däri, att de rättstillämpande myndigheterna, särskilt de allmänna domstolarna, oberoende av den lagstiftande myndighetens direktiv, genom självständiga avgöranden av föreliggande konkreta rättsfrågor åvägbringa förändringar i avseende å rättsreglernas innehåll ...".<sup>19</sup> Detta innebär inte att domstolarna har som avsikt att skapa nya rättsregler, men följden blir att det så småningom ur ett flertal liknande avgöranden utformas allmänna regler för att lösa liknande intressekonflikter.<sup>20</sup> På detta vis kan alltså praxis "förlänga" vad som uttryckts i lagtext.

Prejudikaten utformas av de högsta instanserna<sup>21</sup> och är tänkta att fungera på ett vägledande sätt för domstolarnas rättstillämpning.<sup>22</sup> Prejudikatbundenheten är inte absolut, utan relativ, vilket innebär att underrätterna inte har någon absolut skyldighet att följa vad som fastslagits i de högre instanserna.<sup>23</sup> Ett avgörande kan dock ha värde av prejudikat trots att det kommer från hovrätten om det fått en faktisk genomslagskraft.<sup>24</sup>

Skillnaden mellan praxis och prejudikat är således att praxis är ett vidare begrepp och att prejudikaten anses ha högre rättskällevärde. De två huvudsakliga avgöranden som är föremål för diskussion i denna uppsats har överklagats till kammarrätten respektive Högsta förvaltningsdomstolen, och har alltså inte fått någon egentlig prejudicerande verkan ännu. Då avgörandena inte går helt i linje med vad som tidigare antagits vara gällande rätt kommer de dock troligtvis vara att se som prejudikat om Högsta förvaltningsdomstolen fastställer underinstansens bedömning. De har dessutom inom fastighetsbranschen redan kommit att få

---

<sup>18</sup> Sundberg, *Agges huvudpunkter*, s. 59.

<sup>19</sup> Sundberg, *Agges huvudpunkter*, s. 59, andra stycket.

<sup>20</sup> Sundberg *Agges huvudpunkter*, s. 59.

<sup>21</sup> Till exempel Högsta domstolen, Regeringsrätten, Marknadsdomstolen osv.

<sup>22</sup> Bernitz m.fl. *Finna rätt*, s. 119.

<sup>23</sup> Bernitz m.fl. *Finna rätt*, s. 119.

<sup>24</sup> Se mer härom i SOU 1986:1 s.47 ff.

stor genomslagskraft och är därför av stort intresse att analysera.<sup>25</sup>

## 1.4 Disposition

Uppsatsen inleds med en framställning av de regler som idag gör det möjligt att paketera tillgångar inför extern försäljning. Denna sträcker sig över kapitel två och tre, kapitel två är dock något mer översiktligt utformat. Här presenteras bland annat legalitetsprincipen kortfattat, detta är en grundläggande princip inom skatteområdet och enligt mig bör den alltid finnas med i bakhuvudet inom samtliga problemställningar. Kapitel tre har en tydligare lagteknisk inriktning och är mer specificerat till de regler som blivit föremål för tolkning av den praxis som presenteras i en senare del. Vidare följer i kapitel fyra en redovisning för själva förfarandet där även exempel på hur en paketering kan gå till såväl som en jämförelse med en sedvanlig fastighetsförsäljning presenteras. Kapitlens ordning är inte självklar, men motiveras av att en förutsättning för en lyckad paketering är regler som tillåter detta. Den nyfikne läsaren kan annars med fördel börja med att ta del av de exempel som ges i fjärde kapitlet för att sedan göra sig införstådd i hur regleringen spelar in på förfarandet. Härpå följer i kapitel fem en redogörelse av praxis, med tillhörande kommentar. Efter presentationen av fakta följer en analysdel i kapitel sex, här har läsaren förhoppningsvis bildat sig en egen uppfattning av områdets problematik. Avslutningsvis presenteras givetvis en slutsats i kapitel sju.

## 1.5 Terminologi

Följande terminologi används i uppsatsen.

Byggnadsrörelse Byggnadsrörelse, handel med fastigheter och tomtrörelse är skatterättsliga beteckningar för verksamheter som enligt 27 kap. IL beskattas i inkomstslaget näringsverksamhet. Begreppet byggnadsrörelse används genomgående i uppsatsen och avser samtliga tre verksamhetstyper. När det är befogat används dock ”byggnadsrörelse eller handel med fastigheter”.

Holdingbolag Med holdingbolag avses ett företag vars enda verksamhet består i att inneha andelar.

Företag Med begreppet företag avses juridiska personer som är skattesubjekt, såsom aktiebolag och ekonomiska föreningar.

---

<sup>25</sup> Om praxis rättskraft går att läsa i *Rättskraft i skatteprocessen* av Elenor Alhager.

## 2 Paketering- en skattemässigt anpassad transaktion

### 2.1 Inledning

Att planera och anpassa sina transaktioner för att betala så lite som möjligt i skatt kan ses som en självklarhet ur företagarens synvinkel. Trots detta har ordet skatteplanering en negativ klang i många öron. Skatteplanering kan ske på olika nivåer, allt från att göra de avdrag som enligt lag är tydligt tillåtna till invecklade och minst sagt kreativa upplägg. För att skattebetalaren utan oro ska kunna genomföra vissa transaktioner i syfte att minska skatten, alternativt vara medveten om de risker denna tar med vissa upplägg är det viktigt att lagen är förutsebar.

### 2.2 Legalitetsprincipen

*Nulla poena sine lege* och *Nullum crimen sine lege*, det vill säga inget straff utan lag och inget brott utan lag utgör grunden till legalitetsprincipen<sup>26,27</sup>. Principen är allmän och kan sägas vara en kontroll för den offentliga maktens lagbundenhet.<sup>28</sup> Innebörden är att stöd i lag eller annan bindande föreskrift som utfärdats genom delegation måste finnas i den maktutövning som står det offentliga till buds.<sup>29</sup> Principen syftar till att ge medborgare en större trygghet, en förutsebar rättsordning och förhindra godtyckliga bedömningar.<sup>30</sup>

Att reglera alla tänkbara situationer förefaller inte vara möjligt, där ges domstolarna istället större frihet för att förhindra allt för begränsade bestämmelser.<sup>31</sup> En tolkning med objektivt stöd i lagtextens ordalydelse är därmed nödvändig.<sup>32</sup> Denna tolkning ska dock ske utan hänsyn till vad beskattningsmyndigheterna anser vara en skälig tolkning.<sup>33</sup> Den fria lagtolkningen får således inte vara till nackdel för skattebetalarna, men den ska inte heller leda till att en för liten skatt tas ut.<sup>34</sup> Det är därför viktigt att domstolarnas resonemang är tydliga

---

<sup>26</sup> Legalitetsprincipen kallas också ”lagbundenhetens princip”.

<sup>27</sup> Prop. 2000/01:122 sida 37.

<sup>28</sup> Pahlsson, *Konstitutionell skatterätt* s. 86

<sup>29</sup> Pahlsson, *Konstitutionell skatterätt* s. 86

<sup>30</sup> Pahlsson, *Konstitutionell skatterätt* s. 86

<sup>31</sup> SOU 1993:62, s. 77.

<sup>32</sup> Pahlsson, *Konstitutionell skatterätt* s. 86

<sup>33</sup> Lodin m.fl. *Inkomstskatt- en läro-handbok i skatterätt* s.723

<sup>34</sup> Simon Almendal, *Skatteanpassade transaktioner och skattebrott*, s. 57.

och väl utvecklade för att berörda parter ska ha en chans att förutse hur likartade fall ska bedömas.<sup>35</sup>

### 2.3 Paketering- en förutsedd skatteanpassad transaktion

Eftersom en tolkning av lagen måste göras då alla fall inte faller in under vad som explicit uttalas i lagtexten innebär det att det finns luckor som, ibland med viss risk, kan utnyttjas genom skattemässigt anpassade transaktioner. Detta kan beskrivas som ett anpassat handlande från skattebetalaren i syfte att eliminera eller minska sin skattebelastning.<sup>36</sup> Att planera beskattningen på ett sätt som leder till en oväntad och oförutsedd skattekonsekvens kan benämnas som en icke förutsedd skatteanpassad transaktion.<sup>37</sup> Skatten kan även planeras på ett vis som är förväntat, till exempel genom periodiseringsfonder eller generösa avskrivningsregler på inventarier och kan då benämnas förutsedda skatteanpassade transaktioner.<sup>38</sup> De oförutsedda skatteanpassade transaktionerna platsar ofta i ett gråzonsområde som varken är rent olagligt eller fullt tillåtet.<sup>39</sup>

Att paketera tillgångar inför en försäljning är en förutsedd skatteanpassad transaktion då lagstiftaren i propositionen uttalade att införandet av skattefria kapitalvinster på näringsbetingade andelar skulle leda till paketeringsförfaranden men att någon lagstiftning för att förhindra detta ej var nödvändigt.<sup>40</sup> Den praktiska svårigheten i att förhindra förfarandet är en av anledningarna till att någon lagstiftning inte införts.<sup>41</sup>

För att en förpackning av tillgångar ska få det resultat som eftersträvas, skattefri kapitalvinst, krävs att andelsinnehavet i det bolag som avyttras var näringsbetingat vid tiden för avyttringen.

---

<sup>35</sup> Bergström, *Skatter och civilrätt*, s. 74.

<sup>36</sup> Simon- Almedal, *Skatteanpassade transaktioner och skattebrott*, s. 21.

<sup>37</sup> Simon- Almedal, *Skatteanpassade transaktioner och skattebrott*, s. 21.

<sup>38</sup> Simon- Almedal, *Skatteanpassade transaktioner och skattebrott*, s. 57.

<sup>39</sup> På <http://www.skatteverket.se/rattsinformation/skatteupplagg> (hämtad 2012-03-29) publicerar skatteverket skatteupplägg de anser vara felaktiga och ifrågasätter.

<sup>40</sup> Prop. 2002/03:96 s 133

<sup>41</sup> SOU 2001:11 s 169

## 2.4 Näringsbetingade andelar

Uppkomna kapitalvinster undantas som huvudregel från beskattning om andelarna är näringsbetingade.<sup>42</sup> Är andelarna inte näringsbetingade vid tidpunkten för avyttringen blir konsekvensen därmed att kapitalbeskattning utgår på vinsten och arbetet som ligger bakom paketeringen har då gjorts helt i onödan. Därför är av intresse att klargöra vad som gör en andel näringsbetingad. Det kan sägas finnas två grundförutsättningar för att en andel ska vara att se som näringsbetingad, nämligen att ägarkravet och villkorskravet uppfylls.<sup>43</sup> Ägarkravet återfinns i 24 kap. 13 § IL och ställer upp krav på vilka personer det är som innehar andelarna. Här uppräknas bland annat ett svenskt aktiebolag eller en svensk ekonomisk förening. Villkorskravet innebär enligt 24 kap. 14 § 1 st. IL att andelen måste vara en kapitaltillgång och således inte en lagertillgång. Utöver dessa två grundförutsättningar finns i en beskrivning av vilka typer av andelar som avses:

- 1) Andelar i icke-marknadsnoterade aktiebolag och ekonomiska föreningar,
- 2) Andelar i marknadsnoterade företag, där det sammanlagda röstetalet av ägarföretagets samtliga andelar i det ägda företaget motsvarar minst 10 procent av röstetalet och
- 3) Marknadsnoterade andelar som betingas av den rörelse som bedrivs av ägarföretaget eller det närstående företaget.

Enligt tredje stycket i paragrafen anses andelar i privatbostadsrättsföreningar inte som näringsbetingade.

Detta innebär att samtliga onoterade andelar är näringsbetingade, för noterade ställs ytterligare krav. Av dessa ska ägarföretaget inneha 10 procent eller mer av röstetalet för samtliga andelar. I de fall innehavet inte uppnår 10 procent av röstetalet ska detta betingas av rörelse som bedrivs av ägarföretaget eller närstående till detta.

---

<sup>42</sup> 25 a kap. 5 § IL.

<sup>43</sup> Lodin m.fl., *Skatteplanering i aktiebolag*, s. 80.

Från huvudregeln att kapitalvinst på näringsbetingade andelar är skattefri finns några få undantag.<sup>44</sup> Ett av dem är om den avyttrade delägarrrätten hänförs till ett skalbolag<sup>45</sup> eller om det sker ett återköp.<sup>46</sup> Om andelen är marknadsnoterad finns vissa krav på innehavstiden för det säljande bolaget för att ingen kapitalskatt ska utgå.<sup>47</sup> Dessa berörs dock inte här.

## 2.5 Sammanfattning

Att paketera tillgångar i företag inför en extern försäljning är en av lagstiftaren förutsedd skattemässigt anpassad transaktion. Det finns flera olika typer av skattupplägg som kan sägas finnas i ett gråzonsområde för vad som är accepterat i lagstiftningen. Detta beror på svårigheter i att uttolka en klar gränsdragning av vad som enligt lag anses vara tillåtet och i vilka fall den skattskyldiga tagit sig friheten att driva sin skatteplanering för långt. Därför är det viktigt att lagen tolkas av domstolar och att dessa tolkningar tydligt redogörs för så att den skattskyldiga har en bättre chans att förutse eventuella konsekvenser av sitt handlande. Förutsebarhet i rättsväsendet är ett av legalitetsprincipens syften.

När en skattskyldig planerar att paketera sina tillgångar inför en extern försäljning måste en bedömning göras över huruvida andelarna ägarföretaget innehar ses som näringsbetingade. För att en andel ska vara näringsbetingad måste den i första hand vara en kapitaltillgång. I 24 kap. 13 § IL finns även krav på vilken person det är som innehar andelarna. I 24 kap. 14 § 2 st. IL finns tre förutsättningar varav en måste vara uppfylld för att andelen ska ses som näringsbetingad. Av dessa är den andra förutsättningen, att ägarföretaget måste inneha minst 10 procent eller mer av röstetalet för samtliga andelar, alltid uppfylld om företaget avser att förpacka tillgångar i ett helägt dotterbolag.

---

<sup>44</sup> 25 a kap. 6,7,9 §§ IL.

<sup>45</sup> För att göra bedömningen huruvida ett bolag utgör ett skalbolag ses till bolagets likvida tillgångar i förhållande till ett jämförelsetal. Jämförelsetalet utgörs av halva ersättningen för andelarna. Om marknadsvärdet för bolagets likvida tillgångar vid avyttringstidpunkten överstiger jämförelsetalet är bolaget att se som ett skalbolag. Skatteplanering i aktiebolag, s. 101.

<sup>46</sup> 25 a kap. 9 § IL.

<sup>47</sup> 25 a kap. 6 § IL säger att kapitalvinsten på en marknadsnoterad andel är skattefri om andelen under en sammanhängande tid om ett år närmast före avyttringen har varit näringsbetingad hos säljaren. Enligt 7 § gäller för en aktiebaserad delägarrrätt som är marknadsnoterad, att kapitalvinsten är skattefri bara om delägarrrätten innehafts under en sammanhängande tid av ett år närmast före avyttringen eller de aktier på vilka delägarrrätten grundas har förvärvats minst ett år före avyttringen.



## 3 Kapital och lagertillgångar- gällande rätt

### 3.1 Inledning

Eftersom lagertillgångar inte kan vara näringsbetingade, är viktigt att avgöra vad som gör att en andel är att se som en kapitaltillgång eller lagertillgång. En kapitaltillgång är enligt 25 kap. 3 § 2 st. II en tillgång som inte är en lagertillgång, pågående arbeten, kundfordringar, inventarier eller patent. Det är därför lämpligt att alltid börja med att undersöka om en tillgång är en lagertillgång.

Vad som är en lagertillgång stadgas i flera lagrum beroende på vilket område den aktuella tillgången hänförs till. I 17 kap. II finns huvudregler om lagertillgångar, detta lagrum behandlas först. I 27 kap. II finns en specialreglering för lagertillgångar i företag som bedriver byggverksamhet, handel med fastigheter eller tomtrörelse.

### 3.2 Allmän reglering

I 17 kap. 3 § II finns huvudregeln där en lagertillgång beskrivs som en tillgång som är avsedd för omsättning eller förbrukning. Enligt de allmänna reglerna är en tillgång alltså en lagertillgång om den är avsedd antingen att omsättas eller förbrukas. Reglerna i kapitlet är inte begränsade till någon särskild typ av tillgång.<sup>48</sup> De tillämpas bland annat på handel med värdepapper där företagets andelsinnehav blir att se som lagertillgångar om andelarna omsätts, men kapitaltillgångar om de endast innehas i kapitalplaceringssyfte. Gällande vad som avses med omsättning eller förbrukning kan i de flesta fall en parallell dras till 4 kap. 1 § Årsredovisningslag (1995:1554). Där stadgas att en anläggningstillgång är en tillgång som är avsedd att stadigvarande brukas eller innehas i verksamheten. En omsättningstillgång är en annan tillgång.<sup>49</sup> En lagertillgång torde därmed kunna definieras som en tillgång vilken ej är avsedd att stadigvarande brukas eller innehas i verksamhet. Det är följaktligen avsikten som ligger till grund för bedömningen.<sup>50</sup>

---

<sup>48</sup> SOU 2005:99 s. 312.

<sup>49</sup>Denna definition torde sammanfalla med uttrycket ”tillgång som är avsedd för omsättning eller förbrukning (lagertillgång)” bortsett från vissa särskilt angivna undantagsfall. Karnov svensk lagsamling med kommentarer, s. 3573

<sup>50</sup> Persson Österman, *Kontinuitetsprincipen i den svenska inkomstbeskattningen*, s. 69.

### 3.2.1 Rörelse

Ytterligare krav för att en tillgång ska vara en lagertillgång är att den hör till en näringsverksamhet vilken utgör rörelse.<sup>51</sup> Vad gäller juridiska personer som är skattesubjekt omfattar inkomstslaget näringsverksamhet även förvaltningsverksamhet vilken inte utgör rörelse.<sup>52</sup> Förr var rörelse den beteckning på inkomstslaget som nu utgör kärnan i inkomstslaget näringsverksamhet.<sup>53</sup> Efter skattereformen 1990 förändrades detta, men klassificeringen lever fortfarande kvar i till exempel beteckningen byggnadsrörelse.<sup>54</sup> Som rörelse räknas inte innehav av kontanta medel, värdepapper eller liknande tillgångar.<sup>55</sup> Innehas dessa som ett led i en rörelse räknas innehavet dock in i rörelsen.<sup>56</sup> Således utgör övrig näringsverksamhet rörelse. En förvaltning av värdepapper utgör följaktligen ingen rörelse, vilket också stadgas i 2 kap. 24 § IL. Bedömning om vad som utgör värdepappersrörelse eller förvaltning låter sig dock inte göras utan vidare.<sup>57</sup> Det finns en sammanfattad bedömning av den praxis som finns tillgänglig på områden, vilken påvisar svårigheterna med denna bedömning;

”Handel med värdepapper i egentlig mening bedrivs av banker och fondkommissionärer. Enligt rättspraxis kan även köp och försäljningar av värdepapper i större omfattning av fysisk eller juridisk person, som inte är fondkommissionär, i vissa fall räknas som rörelse. Antalet rättsfall på detta område är relativt begränsat. Det är därför svårt att mera bestämt ange faktorer som är avgörande vid bedömningen om av om rörelse eller tillfällig förvärvsverksamhet skall anses föreligga. Omsättningens storlek liksom omsättningshastigheten och antalet transaktioner per tidsenhet torde dock vara de viktigaste bedömningsgrunderna. Kontinuiteten i verksamheten liksom dess form synes också böra beaktas.”<sup>58</sup>

---

<sup>51</sup> SOU 2005:99, s. 314.

<sup>52</sup> SOU 2005:99, s. 314.

<sup>53</sup> SOU 2005:99, s. 314.

<sup>54</sup> SOU 2005:99, s. 314.

<sup>55</sup> 2 kap. 24 § 1 men. IL.

<sup>56</sup> 2 kap. 24 § 2 men. IL.

<sup>57</sup> SOU 2005:99 s. 315.

<sup>58</sup> SOU 1977:86, Beskattning av företag, s.319 ff.

Det är således flera faktorer som ska tas hänsyn till vid bedömningen om verksamheten utgör en rörelse. Tillskillnad från värdepapper utgör förvaltning av fastigheter rörelse.<sup>59</sup> Vad som avses med näringsverksamhet redogörs för nedan under avsnitt 4.3. eftersom

### 3.3 Specialreglering

I 27 kap IL finns en specialreglering för vad som utgör lagertillgång inom området byggnadsrörelse. I dessa verksamheter klassificeras de flesta byggnader som lagertillgångar eftersom företagen regelbundet bygger eller handlar med fastigheter. Undantag finns i fastigheter som används stadigvarande i näringsverksamheten eller som uppenbarligen saknar samband med byggverksamheten.<sup>60</sup> Undantagen innebär en stor bevisbörd för den skattskyldiga då rekvisitet är att byggnaden uppenbart ska användas stadigvarande eller uppenbart sakna samband med verksamheten.

Enligt 27 kap. 2 § IL anses den person som innehar en lagertillgång enligt 4-7 §§ bedriva antingen byggnadsrörelse eller handel med fastigheter. Eftersom rekvisitet är *innebar en lagertillgång* innebär bestämmelsen att även om en näringsidkare slutat bedriva verksamhet men fortfarande har lagertillgångar kvar så anses personen likväl bedriva rörelsen.<sup>61</sup>

Enligt 4 § i kapitlet är en fastighet som genom köp, byte eller liknande sätt förvärvats av någon som bedriver byggnadsrörelse en lagertillgång. En fastighet är därför per automatik att se som en lagertillgång om den förvärvats av en person som redan bedriver byggnadsrörelse oavsett avsikten med fastighetsförvärvet.<sup>62</sup> Den skattskyldiga har alltså inte möjlighet att välja mellan att behandla fastigheten som lagertillgång eller kapitaltillgång.<sup>63</sup> Här bör noteras att bestämmelsen enbart tar sikte på fastigheter som förvärvats genom köp, byte *eller liknande*. Således tillämpas den inte på fastigheter vars ägarbyte skett genom benefika överlåtelser. Eftersom begreppet *bedriver* (presens) används reglerar den inte heller situationer där fastigheter förvärvats innan verksamheten startade. Bestämmelsen gäller även i de fall

---

<sup>59</sup> Prop. 1999/2000:2 del 2 s. 44 f.

<sup>60</sup> 27 kap. 5 § IL.

<sup>61</sup> RÅ 2000 not. 84.

<sup>62</sup> Att fastigheten blir att se som en lagertillgång oavsett avsikten med förvärvet i dessa förhållanden är vad som kallas för byggmästarsmitta. Den nyförvärvade fastigheten ”smittas” av de andra lagerfastigheterna och blir därför en lagertillgång.

<sup>63</sup> Prop. 1989/90:110 s. 659.

fastigheten förvärfvas av maken till den som bedriver byggverksamhet.<sup>64</sup> Även i de fall fastigheten skulle varit en lagertillgång i en byggnadsrörelse och den förvärfvas av maken till en företagsledare eller av företagsledaren i ett fåmansföretag tillämpas bestämmelsen.<sup>65</sup> Bestämmelsen tillämpas dock inte på privatbostadsfastigheter.<sup>66</sup>

Således klassificeras ett företag vilket enligt bestämmelserna i detta kapitel innehar lagertillgångar som en byggnadsrörelse. Denna verksamhet anses fortsätta fram till dess att lagertillgången avyttras då rekvisitet är just innehavet. Därmed kommer, så länge det finns ett innehav av lagerfastigheter, även nyförvärvade fastigheter hänföras till lagertillgångar.

### **3.3.1 Andelar i fastighetsförvaltande bolag**

I 27 kap. 6 § IL stadgas att ”Andelar i fastighetsförvaltande företag anses som lagertillgångar, om någon av företagets fastigheter skulle ha varit en lagertillgång i byggnadsrörelse eller handel med fastigheter för det fall att fastigheten hade ägts direkt av den som innehar andelen.”<sup>67</sup> Regeln tar alltså sikte på de fall där ett företag som bedriver byggnadsverksamhet eller handel med fastigheter innehar andelar i ett fastighetsförvaltande bolag. I skatteverkets handledning för beskattning av inkomst innebär ordalydelsen av 27 kap. 6 § att andelarna endast kan utgöra lagertillgångar om det rör sig om ett direkt innehav.<sup>68</sup> Bolag som bedriver byggnadsrörelse förhindras således att placera sina fastigheter i fastighetsförvaltande dotterbolag och på så vis kringgå direktägandet av fastigheterna så att de klassificeras som kapitaltillgångar.<sup>69</sup> Två förutsättningar ska föreligga för att regeln ska aktualiseras. Dels måste det fastighetsförvaltande bolaget inneha minst en fastighet som i aktieägarens byggnadsrörelse eller skulle varit en lagertillgång. Dels krävs en intressegemenskap mellan det fastighetsförvaltande bolaget och innehavaren eller att det fastighetsförvaltande bolaget annars är ett handelsbolag.<sup>70</sup> Gällande det första kravet, innehav av fastighet, görs bedömningen enligt de tidigare nämnda 4,5 §§ IL.

---

<sup>64</sup> 27 kap. 4 § 1 st. IL.

<sup>65</sup> 27 kap. 4 § 2 st. IL.

<sup>66</sup> 13 kap. 1 § 3 st. IL.

<sup>67</sup> 27 kap. 6 §, 1 men. IL.

<sup>68</sup> Skatteverkets handledning för beskattning av inkomst vid 2011 års taxering, del 3, s. 251.

<sup>69</sup> Prop. 1980/81:68, del A, s. 160.

<sup>70</sup> 27 kap. 6 § 2 st, p.1-3 IL.

I det andra kravet i bestämmelsen anges vissa fall där intressegemenskap anses föreligga. I första punkten anges att intressegemenskap föreligger där innehavaren av andelarna även är företagsledare eller make till företagsledaren i det fastighetsförvaltande bolaget och detta är ett fåmansföretag. Flera andra relationer ingrips i bestämmelsen genom den andra punkten som anger att regeln kan aktualiseras även i andra fall än första punkten om det på annat sätt finns en intressegemenskap mellan innehavaren och det fastighetsförvaltande företaget. Denna intressegemenskap mellan bolagen finns normalt då ägarföretaget direkt eller indirekt innehar mer än 50 procent av röstetalet i det fastighetsförvaltande bolaget. Detta då det med intressegemenskap avses att företagen i huvudsak står under gemensam ledning eller att de har förhållandet som moder- dotterföretag.<sup>71</sup>

I tredje punkten anges att intressegemenskap föreligger då innehavet finns i ett handelsbolag. Hur stort andelsinnehavet är har här ingen betydelse.<sup>72</sup>

Bestämmelsen avser att reglera förhållandet då kapitaltillgångar omvandlas till lagertillgångar och tillämpas alltså inte där lagertillgångar istället kan omvandlas till kapitaltillgångar. Ett innehav i ett fastighetsförvaltande bolag som innehar fastigheter fortsätter därmed vara lagertillgång även efter det att det fastighetsförvaltande bolaget avyttrat sina fastigheter. Detta fastslogs i RÅ 2003 ref. 17.

Reglerna i 27 kap. IL förhåller sig till 17 kap. IL på så vis att då det rör sig om byggnadsrörelse görs en undersökning först enligt 27 kap. för att utreda om det rör sig om lagertillgångar eller inte. Utgör fastigheterna lagertillgångar kan sedan 17 kap. tillämpas då detta kapitel allmänt reglerar hur lagertillgångar värderas. Utgör fastigheterna istället kapitaltillgångar enligt en prövning av 27 kap. är nästa steg att undersöka om innehavet i företaget utgör näringsbetingade andelar enligt 25 a kap. IL.

### **3.4 Karaktärskontinuitet**

Den skatterättsliga karaktären för olika tillgångar och skulder styr hur dessas löpande avkastning beskattas och även hur inkomsten vid avyttring beräknas.<sup>73</sup> Det kan sägas finnas två skattemässiga huvudtyper av tillgångar, de som tillhör näringsverksamhet och de som

---

<sup>71</sup> Prop. 1980/81:68 s. 161.

<sup>72</sup> Prop. 1980/81:68 s.161 f.

<sup>73</sup> Persson Österman, *Kontinuitetsprincipen i den svenska inkomstbeskattningen*, s. 68.

inte gör det.<sup>74</sup> Näringsstillgångar beskattas i inkomstslaget näringsverksamhet och kan, beroende på syftet med innehavet, utgöra antingen omsättningsstillgångar eller kapitaltillgångar.<sup>75</sup> Karaktärskontinuitet innebär att tillgången har kvar sin karaktär även om den får en ny ägare eller om ägaren ändrar riktning på sin rörelse.<sup>76</sup>

Huvudregeln är alltså att en tillgång bibehåller sin karaktär efter avyttring. 25 kap. 6 § IL reglerar hur en beskattning sker när en tillgång ändrar karaktär i samband med att den avyttras. Regeln tar sikte på de fall en tillgång förändras från en kapitaltillgång till en lagertillgång där andelen tidigare varit att anse som näringsbetingad. Av intresse är dess första mening som stadgar att ”Om en andel eller aktiebaserad delägar rätt upphör att vara näringsbetingad hos ägaren, anses den anskaffad för marknadsvärdet när detta sker.”<sup>77</sup> Eftersom vinsten på näringsbetingade andelar är skattefri måste ett anskaffningsvärde bestämmas om andelen byter karaktär och eventuell vinst därmed ska beskattas. Genom att marknadsvärdet används behöver överlåtaren inte beskatta den värdestegring andelen kan ha gjort under tiden den var näringsbetingad. Detta innebär också att en värdenedgång på näringsbetingade andelar kan omvandlas till en kapitalförlust på kapitalplaceringsandelar.<sup>78</sup>

### 3.5 Fastighetsförvaltande bolag

Det är av vikt att klargöra vad som utgör ett fastighetsförvaltande bolag då andelsinnehav i dessa kan komma att ses som lagertillgång i de fall företaget innehar en fastighet som, om den ägts direkt av den som innehar andelen hade setts som en lagertillgång i dennas byggnadsrörelse. Ett fastighetsförvaltande bolag är ett bolag som äger och sköter fastigheter.<sup>79</sup> Fastigheter innehavda av fastighetsförvaltande bolag utgör kapitaltillgångar eftersom att dessa inte är till för att omsättas enligt de allmänna reglerna i 17 kap. 3 § IL. Eftersom det räcker med att en fastighet ses som lagertillgång för att rörelsen istället klassas som byggnadsrörelse kan alltså företag som bedriver byggrörelse aldrig ses som fastighetsförvaltande. Ett företag kan dock bedriva annan verksamhet vid sidan av fastighetsförvaltningen om

---

<sup>74</sup> Persson Österman, *Kontinuitetsprincipen i den svenska inkomstbeskattningen*, s. 68.

<sup>75</sup> Persson Österman, *Kontinuitetsprincipen i den svenska inkomstbeskattningen*, s. 69.

<sup>76</sup> Persson Österman, *Kontinuitetsprincipen i den svenska inkomstbeskattningen*, s. 70.

<sup>77</sup> 25 kap. 6 §, 1 men. IL

<sup>78</sup> Andersson; Saldén Enérus & Tivéus, *Inkomstskattelagen*, 1 jan 2012, Zetee. Kommentarer till 25 kap. 6 § Inkomstskattelagen.

<sup>79</sup> Skatteverkets handledning för beskattning av inkomst och förmögenhet mm vid 2003 års taxering, del 3. kapitel 8, s. 217.

denna verksamhet har en skild inriktning. Här anses företaget som fastighetsförvaltande i de fall verksamheten väsentligen består av fastighetsförvaltning.<sup>80</sup> Det är dock inte helt utrett vad som avses med väsentligen.<sup>81</sup> Här kan man tänka sig att en helhetsbedömning ihop med omsättningssummor kan ligga till grund för väsentlighetsbedömningen.

### **3.6 Byggnadsrörelse och handel med fastigheter**

Så vad är då egentligen en byggnadsrörelse eller handel med fastigheter? Eftersom dessas innehav i fastighetsförvaltande bolag ofta utgör lagertillgångar är det nödvändigt att utreda vad som gör att ett företag anses bedriva byggnadsrörelse eller handel med fastigheter.

Någon definition av dessa görs inte i IL, inte heller i den tidigare lagen, kommunalskattelagen (1928:370)(KL) stadgades vad som avsågs med byggnadsrörelse. Diskussioner har förts huruvida en definition av vad som utgör byggnadsrörelse och handel med fastigheter är nödvändig. Saknaden av en definiering har lett till problem i att avgöra om en tillgång är en omsättningstillgång eller om den ska hänföras till kapitaltillgång.<sup>82</sup> I SOU 1977:86 avsåg en av statens tillsatta beredningar att se över möjligheten att underlätta rättstillämpningen genom lagstiftning. Förslaget innebar en lagreglering där handel med fastigheter skulle anses föreligga om en verksamhet drivits med syfte att i huvudsak försälja fastigheter och dessa uppenbarligen anskaffats för yrkesmässig avyttring. Vidare föreslogs att handel med fastigheter skulle anses bedrivas i de fall någon under en femårsperiod köpt och sålt minst fem fastigheter.<sup>83</sup>

Det ansågs dock inte motiverat att lagstifta om någon definition av byggnadsrörelse.<sup>84</sup> Bland annat eftersom det fanns en problematik i att finna en användbar generell definition av begreppet byggnadsrörelse. Att i lagtexten räkna upp de fall där byggnadsrörelse anses föreligga föreföll inte heller vara en god lösning då uppräknningen löpte stor risk inte bli heltäckande.<sup>85</sup> Flera anledningar till varför en lagreglering uteblivit finns. Dels riskerar definitionen alltid att bli antingen för snäv eller för vidsträckt, dels skulle en reglering försvåra en

---

<sup>80</sup> Prop. 1980/81:68, s. 210.

<sup>81</sup> Skatteverkets handledning för beskattning av inkomst och förmögenhet mm vid 2003 års taxering, del 3. kapitel 8, s. 218.

<sup>82</sup> Prop. 1980/81:68 s. 151.

<sup>83</sup> SOU 1977:86 s. 66 och 529.

<sup>84</sup> SOU 1977:86, s. 527.

<sup>85</sup> SOU 1977:86, s. 527.

bedömning från fall till fall, vilken när det gäller handel med fastigheter kan anses vara nödvändig.<sup>86</sup> Som exempel anges att ett stort fastighetsförvaltande bolag kan inneha ett stort antal fastigheter varför ett visst antal omplaceringar av fastighetsbeståndet genom transaktioner är naturligt för den verksamheten. Då fastighetsinnehavet istället består av en blygsammare skara skulle samma antal köp och försäljningar istället te sig annorlunda och klassificeras som rörelse.<sup>87</sup>

Skatteverket har i sin handledning beskrivit vad som kan anses utgöra byggverksamhet.<sup>88</sup> I vissa fall är det helt klart att byggverksamhet föreligger, det handlar till exempel om fall där ett självständigt företag har åtagit sig att uppföra byggnader eller anläggningar på annans fasta egendom och detta görs med maskiner ägda av företaget, av företagets anställda personal och med av företaget tillhandahållet material. Inte heller i de fall byggnader uppförs på detta vis på en av företaget ägd mark och dessa byggnader är till försäljning tycks något tvivel råda om att det rör sig om en byggverksamhet.<sup>89</sup>

Bergström anser att termerna har utvecklats i praxis med 27 § KL med dess allmänna rörelsekriterier som grundval.<sup>90</sup> Dessa innebär att verksamheten ska bedrivas självständigt, yrkesmässigt och i förvärvssyfte. Vidare menar Bergström att gränsdragningen mellan yrkesmässig verksamhet och icke yrkesmässig är svår i de fall den skattskyldige bygger fastigheter i liten skala eller under en begränsad tid har sålt ett litet antal fastigheter. I de fall den skattskyldige bedriver en omfattande verksamhet ligger det nära till hands att hänföra verksamheten till byggverksamhet eller handel med fastigheter.

De allmänna kriterierna för rörelse i 27 § KL är de samma som idag uppställs i 13 kap. 1 § 1 st. IL som reglerar avgränsningen till inkomstslaget näringsverksamhet. Vid självständighetsbedömningen ska särskilt beaktas den skattskyldiges avtal och beroendeställning till uppdragsgivaren och i vilken omfattning den skattskyldige är inordnad i uppdragsgivarens verksamhet enligt 13 kap 1 § 2 st. IL. Har den skattskyldige enbart en uppdragsgivare och denne till exempel tillhandahåller det material som behövs för uppdraget kan den skatte-

---

<sup>86</sup> Prop. 1980/81:68 s.152.

<sup>87</sup> Prop. 1980/81:68 s.152.

<sup>88</sup> Skatteverkets handledning för beskattning av inkomst och förmögenhet mm vid 2003 års taxering, del 3.

<sup>89</sup> Skatteverkets handledning för beskattning av inkomst och förmögenhet mm vid 2003 års taxering, del 3, s. 207.

<sup>90</sup> Bergström, *Förhandsbesked vid inkomsttaxering* s. 165.



skyldige tyckas vara i en så pass beroende ställning till uppdragsgivaren att det då inte rör sig en byggverksamhet. Kravet på yrkesmässighet innebär att verksamheten ska bedrivas med viss omfattning och att detta ska göras regelbundet och varaktigt.<sup>91</sup> Om verksamheten anses bedrivas yrkesmässigt har betydelse för vilka beräkningsregler som tillämpas i inkomstslaget näringsverksamhet. Här kan som exempel nämnas köp och försäljning av värdepapper som kan beskattas enligt kapitalvinstreglerna om denna inte görs yrkesmässigt och i annat fall som näringsverksamhet.<sup>92</sup> Med förvärvsverksamhet avses att det ska röra sig om en verksamhet som bedrivs i syfte att ge ett ekonomiskt utbyte.

I 13 kap.1 a § IL görs en hänvisning till 27 kap. IL som innehåller bestämmelser om att ett innehav av lagerfastigheter kan ge till följd att den skattskyldige anses bedriva byggnadsrörelse. Anses någon bedriva byggrörelse anses den därmed även bedriva näringsverksamhet.

### **3.7 Sammanfattning**

Enligt allmänna bestämmelser är en lagertillgång en tillgång vilken inte är avsedd att stadigvarande brukas i verksamheten. En tillgång måste dessutom ingå i en näringsverksamhet som bedriver rörelse för att utgöra lagertillgång. Som rörelse klassas all näringsverksamhet förutom den som består enbart av ett innehav av värdepapper eller kontanta medel.

Om en person innehar tillgångar som hänförs till lagertillgångar enligt 27 kap. IL anses denna bedriva byggnadsrörelse, detta gäller även om någon egentlig verksamhet inte bedrivs. Nya tillgångar som är förvärvade genom köp, byte eller liknande av personen blir automatiskt att se som lagertillgång. Om ett företag som bedriver byggverksamhet innehar andelar i ett fastighetsförvaltande bolag och det bolaget innehar en fastighet som skulle utgöra lager i det ägande företaget anses även de andelarna vara lagertillgångar. Detta förhindrar att ett direktägande kringgås. En förutsättning är dock att det finns en intressegemenskap mellan bolagen. Har en tillgång konstaterats utgöra lager enligt 27 kap. IL gäller de allmänna reglerna i 17 kap. IL för värderingen av dessa.

---

<sup>91</sup> Skatteverkets handledning för beskattning av inkomst vid 2011 års taxering, del 2, s. 53.

<sup>92</sup> Skatteverkets handledning för beskattning av inkomst vid 2011 års taxering, del 2, s. 53.

## 4 Paketeringsförfarandet

### 4.1 Inledning

I paketeringsförfarandets första skede paketeras fastigheterna i ett dotterbolag genom en försäljning till underpris. Dotterbolaget kan vara ett redan befintligt eller ett som startas enbart för att avyttras. Paketering kan ske av alla typer av tillgångar, just fastigheter är dock extra förmånliga att paketera bland annat på grund av deras höga värde.

### 4.2 Uttagsbeskattning

När fastigheterna säljs internt till dotterföretagen brukar priset motsvara det skattemässiga värdet. En försäljning till ett annat värde hade kunnat påverka överlåtarens resultat.<sup>93</sup> Det skattemässiga värdet på kapitaltillgångar är enligt 2 kap. 32 § IL det omkostnadsbelopp som skulle ha använts om tillgången hade avyttrats. Storleken på omkostnadsbeloppet beräknas enligt reglerna i 44 kap. IL. Enligt 44 kap. 14 § IL är omkostnadsbeloppet utgifter för anskaffning (*anskaffningsutgifter*) ökade med utgifter för förbättring (*förbättringsutgifter*).<sup>94</sup> Detta omkostnadsbelopp används för att uträkna vinsten försäljningen resulterat i genom att dra av beloppet från ersättningen, 44 kap. 13 § IL.

När försäljningen till dotterbolaget understiger marknadsvärdet kan reglerna om uttagsbeskattning i 22 kap. IL komma att spela in. Den aktuella regeln i detta fall är 22 kap. 3 § IL som stadgar att en överlåtelse vars ersättning understiger tillgångens marknadsvärde eller från den skattskyldige överlåts helt utan ersättning utan att detta är affärsmässigt motiverat utgör ett uttag ur näringsverksamheten. Har en överlåtelse skett till underpris utan att det görs sannolikt att detta var affärsmässigt motiverat sker en uttagsbeskattning till marknadsvärdet.<sup>95</sup> Med andra ord ska ett värde som utgörs av differensen av den erhållna ersättningen och det egentliga marknadsvärdet tas upp som en intäkt i verksamheten och utgör då i vanlig ordning beskattningsunderlag. Detta görs även i de fall den skattskyldiga kan göra sannolikt att en försäljning till underpris, men dock till ett högre pris än det som använts, varit affärsmässigt motiverat.<sup>96</sup> En handling kan sägas vara affärsmässigt motiverad om den

---

<sup>93</sup> Prop. 1998/99:15 s. 166.

<sup>94</sup> Gällande näringsfastigheter finns i 2 kap. 32 § 2 st. IL en specialreglering angående vad som får hänföras till förbättringsutgifter.

<sup>95</sup> 22 kap. 8 § IL.

<sup>96</sup> Baran, *Karnov Svensk lagsamling med kommentarer*, s. 3593.

föregås av sunda företagsekonomiska och affärsmässiga överväganden utöver eventuella skatteeffekter.<sup>97</sup>

I vissa situationer kan företaget på längre sikt tjäna på att en överlåtelse sker till underpris, kanske i inledningen av en ny affärsrelation. Detta kan vara ett exempel på en underprisöverlåtelse som gjorts av affärsmässiga skäl. Mellan två fristående parter är underprisöverlåtelser i regel affärsmässigt motiverade då det här vanligtvis finns ett vinstsyfte med varje transaktion. Bedömningen aktualiseras därmed i de flesta fall just då överlåtelser sker mellan bolag inom en intressegemenskap, bedömningen på affärsmässighet görs då enbart utifrån det överlåtande bolaget.<sup>98</sup>

### **4.3 Kvalificerad underprisöverlåtelse**

Uttagsbeskattningen går att undgå i de fall vissa kriterier i 23 kap. 11 uppfylls. Dessa bestämmelser har införts bland annat i syfte att underlätta omstruktureringar i näringslivet.<sup>99</sup> Definieringen av en underprisöverlåtelse finns i 23 kap. 3 § 11. Enligt denna ska det röra sig om en överlåtelse av en tillgång utan ersättning eller mot ersättning som understiger marknadsvärdet utan att detta är affärsmässigt motiverat, förutsatt att de övriga krav som ställs i kapitlet är uppfyllda. Definieringen är alltså densamma som för uttag ur verksamheten, men här med tillägget att vissa villkor ska uppfyllas. Uppfylls villkoren rör det sig om en kvalificerad underprisöverlåtelse och ingen uttagsbeskattning ska då utgå enligt 23 kap. 9 § 11.

Endast de villkor som är aktuella i paketeringsförfarandet berörs här. Det första villkoret, vilket återfinns i 23 kap. 14 § 11, är att såväl överlåtaren som mottagaren ska vara en fysisk person, ett företag eller ett svenskt handelsbolag. Ett aktiebolag faller in under begreppet företag enligt 23 kap. 4 § 11. Det krävs också att tillgångens förvärvare omedelbart efter överlåtelserna är skattskyldig för inkomst av näringsverksamhet i vilken tillgången ingår. För att en tillgång skall anses ingå i en näringsverksamhet krävs att ersättningen eller kapitalvinsten vid en avyttring av tillgången beskattas i inkomstslaget näringsverksamhet, 23 kap. 16 § 11. Inkomsten får enligt andra stycket inte heller vara undantagen från beskattning på grund av skatteavtal.

---

<sup>97</sup> Prop. 2008/09:65 s. 68.

<sup>98</sup> Prop. 1999/2000:2 del 2, s. 298.

<sup>99</sup> Se bl.a. prop. 1999/00:38 s. 38.

I 23 kap. 17 § IL finns bestämmelser som spelar in där ett koncernbidrag mellan överlåtaren och förvärvaren inte är avdragsgillt. Enligt denna ska, om överlåtaren inte med avdragsrätt kan lämna koncernbidrag till förvärvaren avseende det beskattningsår då överlåtelsen sker, hela överlåtarens näringsverksamhet, en verksamhetsgren eller en ideell andel av en verksamhet eller en verksamhetsgren överlåtas. Med verksamhetsgren avses en del av en rörelse som lämpas att avskiljas till en självständig rörelse.<sup>100</sup> Då fastighetsförvaltning räknas som rörelse kan en fastighet bilda en verksamhetsgren.<sup>101</sup> Är villkoren för koncernbidrag med avdragsrätt inte är uppfyllda utgör därför underprisöverlåtelse av fastighet en överlåtelse av verksamhetsgren. Detta innebär att överlåtelser av just fastigheter i allmänhet inte leder till någon uttagsbeskattning även i de fall där villkoren för koncernbidrag inte är uppfyllda, överlåtelsen ses istället som en underprisöverlåtelse av verksamhetsgren. När fastigheter ska paketeras innebär det faktum att koncernbidrag inte kan lämnas alltså inget hinder då överlåtelsen ändå utgör en underprisöverlåtelse. Eftersom förpackningar av det slag som är aktuellt för uppsatsen sker genom dotterföretag är emellertid reglerna om koncernbidrag i 35 kap. IL uppfyllda.<sup>102</sup>

Förvärv av fast egendom berörs av Lag (1984:404) om stämpelskatt vid inskrivningsmyndigheter (SL). Enligt denna ska vid förvärv av fast egendom och tomträtter samt beviljande av inteckningar stämpelskatt erläggas. Normalt sett ska alltså förvärvaren av fastigheten betala en stämpelskatt till staten i samband med överlåtelsen. I koncernförhållanden finns dock en specialreglering vilken gör att uppskov med att betalningen medges. Den skatt som beräknats vid överlåtelsetillfället behöver följaktligen inte betalas innan koncernförhållandet upphör.<sup>103</sup> Stämpelskatten utgår på det högsta av försäljningsvärdet och taxeringsvärdet.<sup>104</sup>

---

<sup>100</sup> 2 kap. 25 § och 23 kap. 7 § IL.

<sup>101</sup> Se bl.a. Dnr 107-07/D vilket avser ett lagakraftvunnet förhandsavgörande där en avyttrad fastighet ansågs vara en verksamhetsgren.

<sup>102</sup> En förutsättning är dock att koncernförhållandet bestått under hela beskattningsåret eller sedan dotterbolaget bildades, 35 kap. 3 § p.3 IL.

<sup>103</sup> 32 a § 1 st. SL.

<sup>104</sup> 9 § SL.

## 4.4 Försäljning av fastighet genom paketering

I andra skedet av paketeringsförfarandet avyttrar ägarföretaget externt aktiebolaget eller den ekonomiska föreningen som fastigheterna förpackats i. Det är i detta skede de skattemässiga fördelarna för ägarföretaget framstår eftersom andelarna i det avyttrade bolaget är näringsbetingade. Detta då en kapitalvinst på en näringsbetingad andel enligt 25 a kap. 5 § IL inte ska tas upp. Enligt samma bestämmelse får motsvarande kapitalförlust inte heller dras av.

Enligt 4 § SL ska direkta förvärv av fastighet och tomträtt beläggas med stämpelskatt. I bestämmelsen görs en uttömmande uppräknning av de typer av förvärv som ger upphov till stämpelskatt. Indirekta förvärv genom paketering är inte ett av dem. Eftersom det dock finns en latens skatteskuld för stämpelskatten vid överlåtelsen från moderbolaget kvar aktualiseras denna då dotterbolaget lämnar koncernen. Skatten beräknas då på det högsta av köpeskillingen och fastighetens taxeringsvärde året innan lagfart söktes.<sup>105</sup>

### 4.4.1 Exempel

#### 4.4.1.1 Försäljning av fastighet direkt

En fastighet anses utgöra en kapitaltillgång, hur den uppkomna vinsten vid avyttring beräknas och beskattas har behandlats tidigare i första stycket under avsnitt 4.2 uttagsbeskattning.

I exemplet nedan ska de skattemässiga konsekvenserna av en fastighetsförsäljning från ett företag klargöras.<sup>106</sup>

---

<sup>105</sup> 9 § SL.

<sup>106</sup> De exempel som presenteras är inspirerade av systematiken i exempel som presenteras i boken skatteplanering i aktiebolag, s. 87 ff.

Företaget Krusagården AB innehar en fastighet vilken införskaffades för 20 år sedan för 15 miljoner kr. Den har sedan dess skrivits av med 2 % per år och är därför idag bokförd till 10 miljoner kr.<sup>107</sup> Värdeminskingsavdrag har gjorts till lika stor del som avskrivningarna och det skattemässiga värdet på fastigheten är därför också 10 miljoner kr. Fastigheten är idag värderad till 38 miljoner kr.

Fastigheten ska nu säljas och vi ska därför räkna ut kapitalvinsten genom att dra av anskaffningsutgiften från ersättningen och därefter lägga tillbaka de värdeminskingsavdrag som gjorts. En direktförsäljning av fastigheten skulle alltså medföra en kapitalvinst på 28 miljoner kr, (38 milj-15 milj+5 milj.). Med en bolagsskatt på 26,3 % innebär detta att företaget kommer få betala 7 miljoner kr i skatt. Även förvärvaren av fastigheten kommer här få betala en stämpelskatt som beräknas på det högsta av fastighetens köpeskilling eller taxeringsvärde.<sup>108</sup>

#### **4.4.1.2 Försäljning av fastighet genom paketering**

När fastigheterna istället avyttras genom att de paketeras i ett bolag vari andelarna är näringsbetingade är det reglerna om näringsbetingade andelar som blir aktuella. Dessa innebär att företaget kan avyttras utan att någon skatt utgår. Bestämmelserna har behandlats ovan under avsnitt 3.

Enligt 4 § SL ska direkta förvärv av fastighet och tomträtt beläggas med stämpelskatt. I bestämmelsen görs en uttömmande uppräknning av de typer av förvärv som ger upphov till stämpelskatt. Indirekta förvärv genom paketering är inte ett av dem. I förarbetena till denna lag har frågan om huruvida indirekta förvärv, genom köp av aktier eller andelar i juridisk person, ska beläggas med stämpelskatt behandlats. Det ansågs dock inte finnas tillräckligt starka skäl för att införa beskattning på den typen av förvärv.<sup>109</sup>

---

<sup>107</sup> I exemplet avrundas alla siffror till heltal.

<sup>108</sup> 9 § SL.

<sup>109</sup> Kägerman & Lohmander, *Stämpelskattelagen, en kommentar*, s. 17.

Vi utgår från samma förutsättningar som i exemplet i avsnitt 4.4.1.1 ovan. Nu ska vi istället se hur den skattemässiga konsekvensen blivit om Krusagården AB valt att bolagsförpacka fastigheten innan en extern försäljning.

Krusagården börjar med att skapa ett helägt dotterbolag, Ingalunda AB. Redan från början är nu reglerna för koncernbidrag uppfyllda och fastigheten kan föras över från Krusagården till Ingalunda genom en kvalificerad underprisöverlåtelse. Här kan ersättningen för fastigheten ske på flera sätt, i detta fall har Krusagården tillfört Ingalunda ett aktiekapital om 10 425 000 kr då företaget bildades, vilket täcker förvärvet.<sup>110</sup> Ingalunda förvärvar fastigheten för det skattemässiga värdet på 10 miljoner kr. I detta skede utgår ingen stämpelskatt eftersom förvärvet gjorts inom en koncern.<sup>111</sup> Stämpelskatten utgår alltså först i och med att dotterbolaget avyttras.<sup>112</sup> Om stämpelskatten beräknas vara 4,25 % kommer denna utgå med 425 000 kr. Här har för enkelhets skull stämpelskatten beräknats på köpeskillingen.

Ingalunda ska nu överlåtas externt. Värdet av Ingalunda beräknas på fastighetens marknadsvärde minus den latent stämpelskatten. Ingalunda kan således värderas till 37 575 000 miljoner kr. Ingalunda säljs externt för marknadsvärdet 37 575 000 miljoner kr. Krusagården har nu genom andelsavyttringen fått en kapitalvinst om 27,4 miljoner kr. Av de 10 425 000 kr som det kostade att starta dotterbolaget har 10 miljoner förts tillbaka av Ingalunda som ersättning för fastigheten, 425 000 kr kvarstår som en kostnad, vilken gått till den latent stämpelskatten. Eftersom andelarna var näringsbetingade utgår ingen kapitalskatt.

---

<sup>110</sup>Detta kan också gå till på så vis att Krusagården utfärdar en revers som sedan räknas av från Ingalundas värde då detta säljs till en extern köpare.

<sup>111</sup>Enligt 32 a § 1 st SL ska inskrivningsmyndigheten medge uppskov med betalning av skatten när en juridisk person förvärvat fastigheten från en juridisk person från samma koncern om moderbolaget är ett svenskt aktiebolag, en svensk ekonomisk förening, en svensk sparbank eller ett svenskt ömsesidigt försäkringsföretag och denna inte ingår i en annan koncern än förvärvaren.

<sup>112</sup>32 a § 2 st SL säger att uppskovet inte längre gäller om förvärvaren överlåter fastigheten till annan, koncernförhållandet mellan överlåtaren och förvärvaren upphör eller om överlåtaren eller förvärvaren upplöses genom likvidation eller konkurs.

#### 4.4.2 Jämförelse

Här följer en kort jämförelse av skattekonsekvenserna som uppstår genom direkt försäljning och försäljning via bolagsförpackning i tabellform.

Kostnad för det överlåtande bolaget	Direkt försäljning	Paketering
Kostnad för att starta dotterbolag	-	- 10 425 000
Stämpelskatt (betalas av dotterbolaget)	-	-
Extern fastighetsförsäljning	+ 28 000 000	-
Intern fastighetsförsäljning	-	+ 10 000 000
Försäljning av dotterbolag	-	37 575 000
skatt	7 000 000	-
Kvar efter skatt	21 000 000	37 150 000

Företaget har här alltså sparat 16 150 000 kr på att förpacka fastigheterna och sålt andelarna i dotterbolaget istället för att sälja fastigheten direkt. Exempler är mycket förenklade och i verkligheten kan det finnas fler faktorer att ta hänsyn till. Det brukar till exempel gå till på så vis att köparen får en rabatt på priset eftersom det finns en latent stämpelskatt i bolaget, köparen får dessutom ett lägre avskrivningsunderlag eftersom fastigheten i detta exempel har ett anskaffningsvärde på endast 10 miljoner.<sup>113</sup> Därtill har i exemplet stämpelskatten beräknats på köpeskillingen vid underprisöverlåtelsen. Eftersom taxeringsvärdet uppgår till 75 % av marknadsvärdet,<sup>114</sup> och stämpelskatten utgår på det högsta av köpeskillingen och taxeringsvärdet hade stämpelskatten i ett verkligt fall varit betydligt högre. Exempler har dock åsyftat till att påvisa hur ett paketeringsförfarande kan utformas, även om siffrorna inte är helt realistiska är det tydligt att det finns stora summor att spara genom paketering.

<sup>113</sup> Lodin m.fl., *Skatteplanering i aktiebolag*, s. 88.

<sup>114</sup> 5 kap. 2 § Fastighetstaxeringslag (1979:1152).



## 4.5 Sammanfattning

I paketeringens första skede förvärvar ett dotterbolag fastigheter till ett skattemässigt värde vilket kan medföra en uttagsbeskattning för det överlåtande företaget om vissa villkor inte är uppfyllda. I förhållandet mellan moder och dotterbolag låter sig överlåtelsen normalt göras utan någon uttagsbeskattning som konsekvens. Då en fastighet överläts utgår normalt en stämpelskatt, då förvärvet är koncerninternt medges dock uppskov med skatten fram tills fastigheten lämnar koncernen eller koncernförhållandet upplöses. Den latent stämpelskatten ligger därför kvar tills att andelarna överläts till en extern förvärvare. Förutom stämpelskatten utgår här ingen skatt eftersom kapitalvinster på näringsbetingade andelar är skattefria. Det är således i paketeringens andra skede dess fördelar utmärker sig, att sälja en fastighet genom paketering ger dock en större tidsåtgång än en direktförsäljning.

## 5 Praxis

### 5.1 Inledning

I två överklagade avgöranden med liknande omständigheter har domstolarna tillämpat de aktuella bestämmelserna som reglerar lagertillgångar, det vill säga 17 kap. IL och 27 kap. IL på sätt som gett oväntade följder. Utgången av dessa avgöranden innebär att vissa paketeringar med efterföljande andelsförsäljningar kan leda till att andelarna betraktas som lagertillgångar i samband med avyttringen, detta genom nya tillämpningar av bestämmelserna.

### 5.2 Mål nr 2526-10, 10657-10 (Guldmyran)

#### 5.2.1 Omständigheter

Fallet gällde ett fastighetsförvaltande företag vilket avyttrat en stor mängd fastigheter genom paketering i ekonomiska föreningar. I avgörandet ansågs andelarna i de ekonomiska föreningarna utgöra lagertillgångar enligt de allmänna bestämmelserna i 17 kap. IL. Beslutet har överklagats av bägge parter.

Guldmyran Bostadsrätt AB (Guldmyran) är ett bolag som ingår i en koncern och bedriver verksamhet genom förvaltning av fast och lös egendom. Tillsammans med två andra dotterbolag bildade Guldmyran under år 2004 sammanlagt 30 stycken ekonomiska föreningar. Föreningarna bildades med avsikt att genom dessa överlåta fastigheter innehavda av bolag i koncernen till olika hyresgästbildade bostadsrättsföreningar. Detta genomfördes på så vis att en överenskommelse med företrädarna för en bostadsrättsförening om en fastighetsöverlåtelse först träffades. Därefter överfördes fastigheten från något av koncernens företag till en av de ekonomiska föreningarna för ett pris motsvarande det skattemässiga värdet. Efter detta köpte bostadsrättsföreningen Guldmyrans och de andra dotterbolagens andelar i de ekonomiska föreningarna för ett värde motsvarande fastighetens marknadsvärde. Fastigheten överläts slutligen från den ekonomiska föreningen till bostadsrättsföreningen genom fusion eller transportköp. Under åren 2006 och 2007 genomfördes sammanlagt 16 överlåtelser av andelar i ekonomiska föreningar, vinsten dessa inbringade uppgick till strax över 140 miljoner kr.

I vissa fall fanns det vid tidpunkten för försäljningen av andelarna i de ekonomiska föreningarna tomma lägenheter i fastigheterna. I de fallen köpte Guldmyran andelar i bostadsrättsföreningen och sålde dessa vidare till externa köpare. På detta vis förvärvades och sål-

des under år 2006-2007 sammanlagt 86 andelar vilket genererade en vinst om strax över 42 miljoner kr.

I fallet var ostridigt att Guldmyran under den aktuella perioden inte bedrev någon byggnadsrörelse eller handel med fastigheter. Fråga var om Guldmyrans andelar i de ekonomiska föreningarna utgjorde lagerandelar eller kapitaltillgångar och därmed var att se som näringsbetingade andelar.

### **5.2.1.1 Skatteverkets beslut**

Skatteverkets utredning visade att Guldmyran inte bedrivit någon verksamhet i form av fastighetsförvaltning.<sup>115</sup> Tvärtom hade dess affärsidé varit att avyttra andelar i ekonomiska föreningar samt att förvärva och avyttra andelar i bostadsrättsföreningar. Att någon annan verksamhet än denna inte bedrivits kunde enligt skatteverket bekräftas av att Guldmyrans enda redovisade intäkter var vinsterna från andelsavyttringarna. Dessutom hade samtliga utgifter utöver räntor bokförts som en anskaffningsutgift för andelarna i de ekonomiska föreningarna och bostadsrättsföreningarna.

Skatteverket gjorde bedömningen att det var omsättningen av de fastigheter som paketerats i de ekonomiska föreningarna som utgjorde företagets verksamhetsinriktning. De av Guldmyran delägda ekonomiska föreningarna bedrev inte heller någon verksamhet. Då Guldmyran inte bedrivit någon handel med fastigheter eller byggnadsrörelse var reglerna i 27 kap IL inte tillämpliga. Således gjordes en bedömning av andelarnas karaktär med hjälp av de generella reglerna i 17 kap. 3 § IL. Med Guldmyrans inriktning på verksamhet, antalet och omfattningen på andelsaffärerna samt frånvaron av annan verksamhet som bakgrund bedömde skatteverket att andelarna utgjorde lagertillgångar.

### **5.2.1.2 Guldmyrans överklagande**

Guldmyran yrkade i sitt överklagande i första hand att företaget skulle taxeras i enlighet med dess deklaration, i andra hand yrkades att endast andelarna från bostadsrättsföreningarna skulle betecknas som lagertillgångar.

Som stöd för talan anfördes att 27 kap. IL utgör speciallagstiftning och därmed ska ges företräde framför den allmänna regeln i 17 kap. 3 § IL. I 27 kap. IL behandlas gränsdragningen mellan lager- och kapitaltillgångar avseende fastigheter, andelar i fastighetsförvaltande

---

<sup>115</sup> Se sida 3 i domen.

företag och tomter. Har en prövning gjorts enligt dessa bestämmelser och det visar sig att tillgången inte är att se som lagertillgång kan enligt Guldmyran en bedömning enligt 17 kap. 3 § IL inte istället göras. Denna ordning ansågs naturlig eftersom parallella prövningar skulle leda till att syftet med reglerna i 27 kap. förfelas, betydande svårigheter skulle också uppstå.

Skatteverkets uttalande att 27 kap. IL inte är tillämpligt på förhållandet då företaget inte ägnar sig åt handel med fastigheter utan handel med andelar i ekonomiska föreningar och bostadsrättsföreningar stämde inte enligt Guldmyran. Detta då det framgår av att även fastighetsförvaltande företag omfattas genom 6 § i 27 kap. IL, de aktuella reglerna är därför inte enbart tillämpliga vid direktförsäljning av fastigheter.

### **5.2.2 Förvaltningsrättens bedömning**

Förvaltningsrätten började med att avgöra huruvida reglerna i 27 kap. IL var tillämpliga. Här konstaterades att för en tillämpning av kapitlet krävs att företaget bedriver någon av de verksamheter som uppräknas. Eftersom Guldmyran vare sig bedriver byggverksamhet eller handel med fastigheter är de exklusiva reglerna i 27 kap. IL inte tillämpliga. Huruvida andelarna utgör lagertillgångar eller ej ska därför bedömas mot bakgrund av de allmänna reglerna i 17 kap. IL.

Förvaltningsrätten ansåg att det var uppenbart att ett omsättningssyfte av fastigheter legat till grund till Guldmyrans innehav av andelarna. Detta då varken Guldmyran eller de ekonomiska föreningarna bedrivit någon verksamhet vid sidan av andelsförsäljningen vilket bekräftades av frånvaron av övriga tillgångar. Av denna anledning ansåg förvaltningsrätten att det var nödvändigt att frånga kravet på karaktärskontinuitet. Gemenligen utgör andelar i helägda dotterbolag kapitaltillgångar, därav ansågs att andelarna i de ekonomiska föreningarna utgjorde kapitaltillgångar då varje förening bildades. Då ingen av de situationer som principen om karaktärskontinuitet har till syfte att skydda var tillämplig i fallet kunde det enligt förvaltningsrätten inte anses vara oskäligt att göra en avskattning. Förvaltningsrätten bedömde således att andelarna i de ekonomiska föreningarna ändrade karaktär till lagertillgångar i samband med avyttringen.

Vad gällde andelarna i bostadsrättsföreningarna ansåg förvaltningsrätten att dessa utgjort lagertillgångar redan då de anskaffades. Detta då det förelåg ett nära tidsmässigt samband i

förvärvet och avyttringen av dessa. De bedömdes således haft ett klart omsättningssyfte redan vid anskaffningstidpunkten.

### 5.2.3 Kommentar

I flera tidigare fall har innehav i ekonomiska föreningar räknats som kapitaltillgångar.<sup>116</sup> Vad som skilde detta från de tidigare var enligt förvaltningsrätten det tydliga omsättningssyftet. Omsättningssyftet visade sig enligt förvaltningsrätten i att Guldmyrans verksamhet enbart bestått i att sälja innehav i ekonomiska föreningar och bostadsrätter. Ett omsättningssyfte med andelsinnehavet i bostadsrättsföreningarna förelåg på grund av att försäljningarna skett kort tid efter förvärven samt att försäljningarna varit omfattande.

Förvaltningsrätten menade att andelarna i de ekonomiska föreningarna utgjorde lagertillgångar i samband med avyttringarna, detta med anvisning till 17 kap. 3 § IL. Denna allmänna regel tillämpas bland annat på handel med värdepapper. Förvaltningsrätten uttalade dock inte att det i detta avgörande rörde sig om någon sådan verksamhet. I förarbetena till inkomstskattelagen anges att kapitalvinstbeskattning ska ske i alla fall utom de som utgör handel med värdepapper.<sup>117</sup> Även i senare förarbeten uttalas att finansiella instrument ska beskattas olika beroende på om innehavaren bedriver handel med värdepapper eller inte. I en sådan handel utgör de finansiella instrumenten lagertillgångar. För övriga ägare utgör innehavet kapitaltillgångar.<sup>118</sup>

Andelsinnehavet var näringsbetingat men ändrade karaktär i samband med avyttringen. Reglerna i 25 kap. 6 § IL säger att en andel som hos ägaren upphör att vara näringsbetingad ska anses vara anskaffad för marknadsvärdet när detta sker. I samband med avyttringen skulle alltså andelarna ansetts vara anskaffade för marknadsvärdet och således hade det inte funnits någon vinst att beskatta. Även om 17 kap. IL tillämpas på situationen borde detta således inte lett till resultatet att en avskattning gjordes.

---

<sup>116</sup> Se bl.a. RÅ 2005 ref. 3.

<sup>117</sup> Prop. 1999/00:2 del 2 s. 327.

<sup>118</sup> Prop. 2003/04:28 s.16.

## **5.3 Förhandsbesked, dnr 26-I0/D**

### **5.3.1 Omständigheter**

Detta förhandsbesked som meddelades i maj 2011 gällde en fastighetsförvaltande koncern vilken hade för avsikt att paketera fastigheter i flera olika dotterbolag. Beskedet har överklagats av bägge parter.

År 2009 bildade koncernen ett helägt dotterbolag (bolaget) vilket i sin tur skulle bilda fem dotterbolag av typen aktiebolag (dotterbolagen) under nästkommande år. Inför en fastighetsförsäljning skulle företagen som innehar fastigheten först föra över fastigheten till något av de fem aktiebolagen varpå bolaget skulle sälja andelarna i detta. Varje dotterbolag skulle inneha en fastighet, som utgångspunkt skulle de alla säljas externt inom tre år. Eventuell försäljning av samtliga bolag kunde dock ske under det första året. I koncernen fanns bolag som bedrev byggverksamhet enligt 27 kap. 2 § IL, vissa av de fastigheter som skulle säljas tillhörde dessa bolag. Fråga var om bolagets andelar i dotterbolagen skulle komma att utgöra näringsbetingade andelar enligt 24 kap. 13-14 §§ IL. Bolaget ansåg sig inte bedriva handel med fastigheter och menar därför att 27 kap IL inte var tillämpligt.

Skatteverket gjorde bedömningen att verksamheten utgjorde en rörelse vari andelarna ska klassificeras som lagertillgångar enligt de allmänna reglerna i 17 kap. 3 § IL.

### **5.3.2 Skatterättsnämndens bedömning**

Skatterättsnämnden uttalade att en bedömning i första hand ska göras mot bestämmelserna i 27 kap. IL. Här görs en prövning enligt 6 § som säger att andelar i fastighetsförvaltande företag anses som lagertillgångar i det fall någon av företagets fastigheter skulle ha varit en lagertillgång i byggnadsrörelse eller handel med fastigheter. Bestämmelsen ansågs tillämplig då villkoret om intressegemenskap mellan företagen var uppfyllt.

Vidare konstaterades att dotterbolagens enda uppgift skulle vara fastighetsförvaltning medan bolaget skulle delta i försäljningen av fastigheterna. Eftersom det varken i förarbetena eller i lagtexten utesluts att holdingbolag kan omfattas av den hypotetiska prövningen i 6 § ansåg skatterättsnämnden att denna bestämmelse var applicerbar på fallet. Därför prövades om fastigheterna i aktiebolagen skulle varit lagertillgångar i handel med fastigheter i det fall de ägts direkt av dotterbolaget och därmed utgjorde lagertillgångar. Skatterättsnämnden utvecklade; ” Härav följer att det inte krävs att Bolaget bedriver handel med fastigheter vid

tidpunkten för förvärvet av andelarna i Dotterbolagen. Däremot måste förhållandena vara sådana att *en handel med fastighet skulle uppstå om fastigheterna hade ägts direkt av Bolaget.*<sup>119</sup> En sådan bedömning ska göras bl.a. med beaktande av Bolagets syfte med innehaven.”<sup>120</sup>

Vidare anfördes att de fastighetsöverlåtelser frågan angick är sedvanliga i fastighetsförvaltande koncerner av den storleken koncernen hänförs till. ”I det aktuella fallet ska emellertid försäljningarna till de slutliga förvärvarna föregås av överlåtelser inom koncernen till för ändamålet bildade aktiebolag.”<sup>121</sup> Skatterättsnämnden menade att internöverlåtelserna till dotterbolagen skulle komma att ske till syfte att dessa, med varsin fastighet som enda tillgång, avyttras på öppna marknaden så fort tillfälle ges. Mot detta som bakgrund och omständigheterna i övrigt ansåg skatterättsnämnden att fastigheterna, i det fall de innehafts av bolaget direkt, hade utgjort lagertillgångar i handel med fastigheter. Därmed var bolagets andelar i dotterbolagen att se som lagertillgångar och inte näringsbetingade andelar.

### **5.3.2.1 Skiljaktig mening**

En av de sju beslutande var skiljaktig och hade medhåll av sekreteraren (tillika föredraganden). Lika med majoriteten ansåg dessa att andelarnas karaktär ska bedömas med hjälp av 27 kap. 6 § IL då detta är utgångspunkten för bedömningen av karaktären på andelar i fastighetsförvaltande bolag. Här poängteras att skatterättsnämnden i ett antal fall tidigare gjort bedömningen att andelar i fastighetsförvaltande dotterbolag utgjort näringsbetingade där innehavaren inte bedrivit vare sig handel med fastigheter eller byggnadsrörelse. De skiljaktiga menade att det som skiljer detta fall från tidigare är att intrycket av ett mer organiserat förfarande ges i en koncern där det finns ett kontinuerligt behov av att avyttra fastigheter. ”Utgångspunkten för bedömningen av karaktären på andelar i fastighetsförvaltande bolag är enligt 27 kap. 6 § IL den verksamhet som andelsägaren själv bedriver, inte en verksamhet som tänkas kan uppkomma om andelsägaren själv ägt och bedrivit en verksamhet med fastigheterna i det fastighetsförvaltande bolaget. Med de av Bolaget givna förutsättningarna bedriver inte Bolaget någon verksamhet med handel med fastigheter.”<sup>122</sup> Därmed ansåg de skiljaktiga att andelarna inte var att se som lagertillgång enligt 27 kap. IL och därför var att anse som näringsbetingade.

---

<sup>119</sup> Kursivering tillagd.

<sup>120</sup> Dnr 26-10/D, s. 2, sista stycket.

<sup>121</sup> Dnr 26-10/D, s. 3, 2 st, 2 men.

<sup>122</sup> Dnr 26-10/D, s. 3, sista stycket.

### 5.3.3 Kommentar

Det anmärkningsvärda i detta fall är naturligtvis att skatterättsnämnden, som den skiljaktige anförde, utgått från vilken verksamhet som skulle komma att uppstå i det fall att ägarföretaget själv innehåft fastigheterna. För en tillämpning på detta vis kan inte sägas finnas stöd varken i bestämmelsens ordalydelse eller tidigare praxis. I ett tidigare fall<sup>123</sup> hade ett holdingbolag skapats av ett företag som bedrev handel med fastigheter. Holdingbolaget i sin tur bedrev ingen annan verksamhet förutom ett innehav av andelar i fastighetsförvaltande bolag. Skatterättsnämnden ansåg här att holdingbolagets innehav i de fastighetsförvaltande bolagen inte kunde leda till att holdingbolaget i fråga kunde vara att se som ett fastighetsförvaltande bolag. Här gjorde man inte heller en bedömning utifrån vilket verksamhet holdingbolaget skulle ha drivit i det fall detta haft ett direkt innehav av fastigheterna. Bedömningen ledde till att varken andelarna i de fastighetsförvaltande företagen eller andelarna i holdingbolaget ansågs utgöra lagertillgångar, de var alltså näringsbetingade.

I övrigt kan konstateras att skatteverket i detta fall ansåg att 17 kap. 3 § IL skulle tillämpas och gjorde alltså en bedömning liknande den i Guldmyran.

## 5.4 Förhandsbesked dnr I04-I I/D

### 5.4.1 Omständigheter

Detta förhandsavgörande meddelades i december 2011 och har vunnit laga kraft. Även i detta fall avsåg förhandsbeskedet avgöra om ett holdingbolags andelar i ett fastighetsförvaltande bolag vari en fastighet paketerats skulle utgöra näringsbetingade andelar i samband med en extern avyttring.

Ett aktiebolag vilket bedrivit tomtrörelse hade i egen regi byggt hus på av företaget innehavda fastigheter. Aktiebolaget hade bildat ett helägt dotterbolag (A) vilket i sin tur bildat ytterligare ett dotterbolag (B). Inget av dotterbolagen bedrev någon verksamhet. Aktiebolaget hade för avsikt att genom en underprisöverlåtelse sälja en fastighet till B varefter A skulle avyttra andelarna i B. Fråga var om andelarna utgjorde kapitaltillgångar.

---

<sup>123</sup> RÅ 2000 not. 24.



## **5.4.2 Skatterättsnämndens bedömning**

Skatterättsnämnden ansåg att andelarna utgjorde kapitaltillgångar och också var näringsbetingade enligt kap. 25 a IL. Vid jämförbara situationer har i praxis tidigare försäljning av aktier ansetts utgöra försäljning av kapitaltillgångar. Omständigheterna i det aktuella fallet föranledde ingen annan bedömning.

## **5.4.3 Kommentarer**

Liksom när företag bedriver byggnadsrörelse eller handel med fastigheter utgör ett innehav av en fastighet en lagertillgång för ett bolag som bedriver tomtrörelse. I denna paketering har samma upplägg som i förhandsavgörandet har använts, det vill säga ett dotterbolag har skapat ytterligare ett dotterbolag till vilket fastigheten överlätits innan bolaget avyttrats externt. Syftet med holdingbolaget har varit att medverka till andelsförsäljningen kan ske utan beskattningsekvenser. Detta avgörande innebär att paketering av en fastighet i ett aktiebolag med efterföljande aktieförsäljning kan genomföras utan inkomstskattekonsekvenser trots att ett upplägg med ett holdingbolag använts.

## **5.5 Sammanfattande kommentar**

Gemensamt för samtliga fall är att paketeringen av fastigheter inför en extern försäljning gått till på liknande sätt, antingen via för ändamålet uppstartade aktiebolag eller ekonomiska föreningar. Trots det har bedömningen skett på olika vis i varje fall. Guldmyran och det första förhandsbeskedet som presenterades skiljer sig dock från det andra förhandsbeskedet genom antalet fastigheter som paketerats. I det senare fallet rörde det sig enbart om en enstaka paketering av en fastighet, utfallet av detta blev också likt den uppfattning som rått om paketeringar överlag att andelarna var näringsbetingade och således utgick ingen skatt.

I Guldmyran lades relativt stor vikt vid att dotterbolaget inte bedrev någon verksamhet förutom att köpa och sälja andelar. I det senare förhandsbeskedet vilket inte ledde till någon beskattning bedrev dock dotterbolaget inte heller någon annan verksamhet, vilket det emellertid inte lades någon vikt vid i domen. Skillnaden var att i det senare fallet köpte inte dotterbolaget några andelar, utan avyttrade endast andelarna i bolaget vari fastigheterna paketerats. Inte heller i det första förhandsbeskedet tycks dotterbolaget ha bedrivit någon verksamhet förutom att inneha andelarna fram till dess att det var läge att sälja fastigheterna. Skatterättsnämnden uttalade förvisso inte klart att någon annan verksamhet inte bed-

revs och lade således ingen vikt vid den omständigheten. Genom detta kan tänkas en slutsats om att det egentligen inte är frånvaron av annan verksamhet i dotterbolaget som ger anledning att se innehaven som lagertillgångar, utan snarare aktiviteten i att köpa och sälja andelar.

Vad som gjorde att andelarna ansågs som lagertillgångar i de två första fallen tycks varit att paketeringen skett återkommande på ett organiserat sätt samt att denna gjorts i större omfattning än det senare förhandsavgörandet. Här måste det främst vara omfattningen som ger anledning till särskild en särskild bedömning då även det senare förhandsavgörandet organisatoriskt sett gått till på samma sätt. Vad som föranlett skilda bedömningar av de förstnämnda fallen trots betydande likheter är vagare att utläsa, men huvudsaken tycks vara det tydliga omsättningssyftet i Guldmyran. På grund av detta kunde andelarna anses vara lagertillgångar enligt 17 kap. 3 § IL. I förhandsavgörandet fokuserades istället på den handel som skulle ha uppstått i det fall dotterbolaget ägt fastigheterna direkt.

Då motiveringen till att använda 17 kap. 3 § IL i Guldmyran var att bolaget inte bedrev någon av de verksamheter som anges i 27 kap. IL är det svårt att se varför samma bedömning inte användes i det första förhandsavgörandet. Eftersom skatteverket gjorde i förhandsavgörandet gjorde samma bedömning som i Guldmyran ges ett svagt incitament till att denna lösning är den skatteverket fortsättningsvis kommer tillämpa på liknande förhållanden. Beroende på vad utfallet av Guldmyrans överklagande till Högsta förvaltningsdomstolen blir finns del idag viss anledning att ana att liknande fall i framtiden kan komma att gå i samma linje som Guldmyran.

## 6 Analys

### 6.1 Inledning

Genom en paketering kan företag på ett fördelaktigt sätt avyttra fastigheter genom att sälja dem till underpris till ett dotterföretag och sedan avyttra andelarna i detta istället för att sälja fastigheterna direkt. Paketeringar har tidigare generellt setts som tillåtna eftersom denna typ av transaktion är förutsedd av lagstiftaren och det inte finns någon lagstiftning som förhindrar förfarandet. Om en paketering leder till att kapitalvinsten bolaget gör genom andelsförsäljningen blir skattefri beror på om andelarna varit näringsbetingade i samband med avyttringen. Enligt 24 kap 14 § IL är en förutsättning för att en andel ska vara näringsbetingad att det är en kapitaltillgång och inte en lagertillgång.

En lagertillgång är enligt den allmänna bestämmelsen i 17 kap. 3 § IL en tillgång som är till för att omsättas. Reglerna i 27 kap IL utgör lex specialis för företag som bedriver handel med fastigheter eller byggverksamhet. Det råder efter senare tidens praxis viss osäkerhet om vilka regler som ska tillämpas då andelarna som avyttras hänförs till ett bolag vilket inte bedriver byggverksamhet eller handel med fastigheter utan fastighetsförvaltning. Här har uppfattningen varit att en prövning enligt 27 kap. 6 § IL ska göras.

### 6.2 Reglernas tillämpning i ny praxis

#### 6.2.1 Guldmyran

I Guldmyran gjorde förvaltningsrätten ingen tydlig bedömning över huruvida verksamheten som bedrevs var att se som rörelse. Däremot uttalades att ingen verksamhet bedrivits vid sidan av andelsförsäljning. Av detta kan två slutsatser dras, dels att förvaltningsrätten inte ansåg att Guldmyrans verksamhet bestod av fastighetsförvaltning, dels att försäljningen av andelar enligt förvaltningsrätten utgjorde rörelse. Även skatteverket gjorde bedömningen att företagets verksamhet inte bestod i att förvalta fastigheter.

Enligt 48 kap. 2 § IL utgör såväl andelar i ekonomiska föreningar som i aktiebolag delägar-rätter. Förvaltningsrätten kom fram till att Guldmyrans delägar-rätter utgjorde lagertillgångar enligt 17 kap. 3 § IL. För att en tillgång ska vara en lagertillgång enligt de allmänna reglerna måste dessa ingå i en verksamhet som utgör rörelse. Därmed kan det antas att förvaltningsrätten menade att Guldmyrans verksamhet utgjorde handel med värdepapper och således var en värdepappersrörelse trots att detta inte uttalades tydligt. Det är i sådana fall

mycket synnerligt att någon bedömning om verksamheten utgjorde rörelse inte gjordes. Vid en bedömning om ett innehav av värdepapper utgör rörelse ska flera faktorer beaktas, speciellt i detta hade en motivering varit intressant.

För att bedöma om Guldmyrans verksamhet utgjorde värdepappersrörelse är det lämpligt att göra en jämförelse med andra avgöranden. Högsta domstolen har fastslagit att värdepappersrörelse förelegat på grund av yrkesmässigheten i flera avgöranden.<sup>124</sup> I en av domarna ansågs verksamheten inte bestå av enbart förvaltning eftersom antalet transaktioner varit stort, omsättningen betydande och hastig och handeln var såväl varaktig som regelbunden. Värdepappershanteringen skulle därför beskattas enligt reglerna för rörelse. Gemensamt för samtliga fall var att ingen verksamhet fanns i företagen vid sidan av köp och försäljning av värdepapper.

I ett förhandsbesked avsåg ett företag att i stor omfattning yrkesmässigt förvärva andelar i vilande bolag för att därefter genom likvidation eller fusion upplösa dessa. I detta fall rörde det sig om flera hundra bolag per år och utgången blev att andelarna med hänsyn till verksamhetens karaktär var att anse som lagertillgångar eller liknande tillgångar.<sup>125</sup> Om handel med värdepapper och rörelsebegreppen uttalades i SOU 1977:86 s. 549 att ”Det kan enligt beredningens uppfattning i och för sig sättas i fråga om handel med värdepapper, som drivs av annan än fondkommissionär e.d., skall anses utgöra rörelse i egentlig mening.”<sup>126</sup>

Med detta som bakgrund synes det tveksamt Guldmyrans sammanlagt 16 andelsöverlåtelser och 86 förvärv och försäljningar andelar i bostadsrättsföreningen under åren 2006-2007 ska anses vara ett tillräckligt antal transaktioner för att utgöra rörelse. Storleken på omsättningen var visserligen relativt stor, sammanlagt 182 miljoner, men transaktionerna skedde inte särskilt hastigt eller kontinuerligt.

Enligt min bedömning kan därför Guldmyrans verksamhet inte vara att se som värdepappersrörelse och andelarna kan således, tvärtom vad förvaltningsrätten ansåg, inte utgöra lagertillgångar. Skulle verksamheten trots allt utgöra rörelse borde någon beskattning i vart fall inte utgå eftersom reglerna i 25 kap. 6 § IL säger att en andel som hos ägaren upphör att vara näringsbetingad ska anses vara anskaffad för marknadsvärdet när detta sker. I sam-

---

<sup>124</sup> RÅ 1988 ref. 45 I och II, RÅ 1988 not. 270 och 273-276.

<sup>125</sup> Förhandsbesked från 5 december 08, dnr 54-08/D.

<sup>126</sup> SOU 1977:86, s.594.

band med avyttringen skulle alltså andelarna ansetts vara anskaffade för marknadsvärdet och sålunda hade det inte funnits någon vinst att beskatta.

Eftersom 25 kap. 6 § IL säger att en andel som hos ägaren upphör att vara näringsbetingad ska anses vara anskaffad för marknadsvärdet när detta sker har det egentligen ingen betydelse om andelarna ändrar karaktär till lagertillgång i samband med avyttringen. Någon skatt utgår enligt regeln inte så länge andelarna har varit att se som näringsbetingade. Därför hade det varit intressant med en grundlig utredning över hur 25 kap. 6 § IL förhåller sig till 17 kap. 3 § IL och 27 kap. 6 § IL i de situationer ett tydligt omsättningssyfte finns. Då syftet med uppsatsen är att utreda när andelar i fastighetsförvaltande bolag utgör lagertillgångar finns dock inte utrymme till en sådan utredning här. Självklart kan ifrågasättas varför förvaltningsrätten inte tog bestämmelsen i beaktande vid sin bedömning.

## 6.2.2 Förhandsavgörandet

I förhandsavgörandet kom skatterättsnämnden fram till andelarna utgjorde lagertillgångar enligt 27 kap. 6 § IL trots att dessa inte ägdes direkt av bolaget som bedrev byggnadsrörelse. Skatterättsnämnden gjorde en kreativ tolkning av bestämmelsens ordalydelse ”Andelar i fastighetsförvaltande företag anses som lagertillgångar, om någon av företagets fastigheter *skulle ha varit en lagertillgång* i byggnadsrörelse eller handel med fastigheter för det fall att fastigheten hade ägts direkt av den som innehar andelen”<sup>127</sup> och tolkade denna som att förhållandena ska vara sådana ”Att *en handel med fastighet skulle uppstå om fastigheterna hade ägts direkt av Bolaget*.”<sup>128</sup> Denna tillämpning av bestämmelsen leder förvisso till att även upplägg med holdingbolag träffas av bestämmelsen men ordalydelsen ger inte utrymme för en sådan tolkning.

Jag ställer mig kritisk till att avgörandet kommer ge ledning i liknande fall då tolkningen av 6 § är mycket tveksam. Intrycket ges att skatterättsnämnden började i fel ände vid bedömningen och utgick från att andelarna skulle ses som lagertillgångar varför vägen dit blev något krystad. Kanske vore det dock en idé att anpassa utformningen av lagen på så sätt skatterättsnämnden tolkat den då denna formulering även skulle träffa företag som äger andelar indirekt.

---

<sup>127</sup> 27 kap. 6 §, 1 men. IL. Kursivering tillagd.

<sup>128</sup> Citat från s 2, sista stycket. Kursivering tillagd.

### 6.3 Tolkningen av 27 kap. 3 § IL

I Guldmyrandomen kom förvaltningsrätten fram till att 27 kap. IL inte var tillämpligt då kapitlet i sig behandlar just byggnadsrörelse och handel med fastigheter, eftersom Guldmyran inte bedrev någon sådan var bestämmelserna i kapitlet inte heller tillämpliga. Guldmyran själv menade att fastighetsförvaltande bolag ingrips genom 6 §. Jag delar förvaltningsrättens bedömning av kapitlets tillämplighet.

Bestämmelsen torde kunna tolkas som så att en första förutsättning en tillämpning kan anses vara att innehavaren av andelarna bedriver byggnadsrörelse eller handel med fastigheter. Enbart det faktum att fastighetsförvaltande företag nämns i 6 § ger ingen anledning att tillämpa bestämmelsen på alla fall som rör fastighetsförvaltande bolag. Bestämmelsen tar enligt ordalydelsen sikte på just de fall där ett företag som bedriver byggverksamhet innehar andelar i ett fastighetsförvaltande bolag. För företag som bedriver fastighetsförvaltning och inte till någon del ägs av ett bolag som bedriver byggverksamhet bör prövningen istället göras enligt de allmänna reglerna i 17 kap IL. Denna tolkning torde dock inte ha någon större betydelse för utfallet om andelarna utgör lagertillgångar eftersom en prövning enligt 17 kap. 3 § IL i majoriteten av fallen inte skulle leda till att andelarna utgör lagertillgångar då en förutsättning är att andelsinnehavet utgör en del av en rörelse.<sup>129</sup> I Guldmyran kan det sägas vara tveksamt att andelsinnehavet utgör rörelse trots att detta var relativt omfattande och flera avyttringar hade gjorts. Då majoriteten av de bolag som paketerar fastigheter inför försäljning troligtvis inte har ett så omfattat innehav som Guldmyran förefaller det vara otroligt att någon påtaglig del av dessa skulle anses bedriva näringsverksamhet som utgör rörelse.

Syftet med 27 kap. 3 § IL är att förhindra att bolag som bedriver byggnadsrörelse placerar fastigheter i fastighetsförvaltande dotterbolag och på så vis kringgår direktägandet av fastigheterna så att de klassificeras som kapitaltillgångar stället för lagertillgångar. Enligt skatteverkets handledning kan tillgångarna enligt bestämmelsen endast utgöra lagertillgångar då det rör sig om ett direkt innehav från ett byggföretag eller företag som bedriver handel med fastigheter.<sup>130</sup> Oavsett om bestämmelsen anses vara tillämplig enbart vid direktägande så som jag menar eller om den kan tillämpas även då formationen holdingbolag används torde, utifrån bestämmelsens ordalydelse, enbart ett direktägande kunna leda till en lager-

---

<sup>129</sup> Om rörelsebegreppet och när andelsinnehav anses utgöra rörelse, se avsnitt 3.2.1.

<sup>130</sup> Se avsnitt 3.3.1.

klassificering av andelarna. Eftersom ett direktägande smidigt går att kringgå genom att använda ett holdingbolag kan det ifrågasättas om bestämmelsen uppfyller sitt syfte. Sätts kostnaden och tidsåtgången det innebär att starta ett extra bolag utöver det vari fastigheten paketeras i förhållande till vad som finns att spara in genom en paketering torde det i många fall ändå löna sig att paketera. Har ett bolag varit villigt att lägga extra tid och kapital på att starta ett dotterbolag ligger det nära till hands att anta att dessa inte drar sig för att samband med detta skapa ett extra bolag att agera holdingbolag. Regeln kan därför inte sägas vara så effektiv som önskat, den i flera fall inte sitt syfte att förhindra att direktägandet av fastigheter kringgås. Bestämmelsen i 27 kap. 6 § IL borde därför vara annorlunda utformad för att nå önskad effekt.

I det första förhandsavgörandet tillämpades bestämmelsen visserligen på en situation där ett holdingbolag använts och skatterättsnämnden menade att andelarna enligt bestämmelsen skulle vara att se som lagertillgångar av den anledningen att en handel med fastigheter skulle *uppkomma* om fastigheterna ägts direkt av andelsinnehavaren. Den tolkningen resulterar förvisso i att bestämmelsen uppfyller sitt syfte, tveksamt är om en högre instans fastställer beslutet då det inte finns något stöd för den tolkningen i lagtexten så som den är utformad idag.

## 6.4 Lagtolkning

Här kan vara på sin plats med en kommentar om uttalandet i förarbetena där det konstaterades att paketeringar skulle bli vanligt i samband med att reglerna om näringsbetingade andelar infördes. I metodavsnittet under 1.3 nämndes förarbetens rättskällevärde. Där konstaterades att dessa med fördel kan användas i syfte att tolka lagen men att de aldrig ska tillmätas så stor betydelse att den innebörd som tydligt framkommer av lagtext rubbas. I metodavsnittet framhölls även att praxis och förarbeten har liknande rättskällevärde under lagtext.

Lagtexten varken klart att paketering inte skulle vara tillåten, men inte heller att den är det. Propositionen uttalar tydligare att paketering är tillåtet i och med att det där står att förfarandet skulle komma att öka i samband med införandet av skattefri kapitalvinst på näringsbetingade andelar men att det inte ansågs nödvändigt med någon lagstiftning för att förhindra detta. Slutligen finns de två avgöranden som visserligen inte visat att paketeringen i sig inte skulle vara tillåten, men däremot fått utgången att andelarna räknats som lagertill-

gångar och paketeringen har därför inte lett till någon skattefrihet. Med tillåten avses här en paketering som också leder till att ingen kapitalbeskattning utgår.

Innan de senaste avgörandena kom fanns viss praxis där paketering skett på samma vis men i en betydligt mindre skala och inte på ett lika organiserat sätt där resultaten blivit att ingen skatt utgått. Det låg därför nära till hands att göra bedömningen att den praxis som fanns ihop med vad som uttalats i propositionen gjort att lagtexten tolkats som att paketering i alla fall leder till skattefrihet.

Frågan är dock om det kanske generellt lagts väl stor vikt vid uttalandet i propositionen då detta med största sannolikhet syftade på paketering över lag. 27 kap. 6 § IL uttalar trots allt tydligt att en vanlig paketering genom ett direkt ägt dotterföretag inte leder till skattefrihet på kapitalvinsten. Genom detta stadgande ges åtminstone en antydning till att förfarandet inte är självklart enbart för det faktum att ett mellanliggande företag används för att inneha andelarna i företaget fastigheterna paketerats i. Därmed kan tänkas att uttalandet i propositionen inte syftat till att ge ledning i just de fallen. Med avgörandet i Guldmyran och förhandsavgörandet är det i vilket fall klart att paketering under vissa omständigheter idag leder till skattemässiga konsekvenser man tidigare inte räknat med.



## 7 Slutsats

Till att börja med kan konstateras att hur rättsläget ser ut gällande när andelar i fastighetsförvaltande bolag utgör lagertillgångar kommer förbli osäker fram tills de aktuella avgörandena blir lagakraftvunna. Förhoppningsvis klargör de högre instanserna regleringen och visar tydligare hur omfattande ett andelsinnehav ska vara för att föranleda en klassificering som lagertillgång. Fram till dess får skatterättsnämndens och förvaltningsrättens uttalanden dock ge ledning i frågan, företag vilka planerar en fastighetspaketering bör anpassa sig till utgången av fallen.

Genom enbart en tolkning av lag kan kortfattat sägas att andelar i fastighetsförvaltande företag utgör lagertillgångar genom 27 kap. 3 § IL om företagets fastigheter skulle utgjort lagertillgångar i ägarföretagets byggnadsrörelse. De kan annars ses som lagertillgångar om innehavarföretaget anses driva värdepappersrörelse enligt 17 kap. 3 § IL.

För ett företag vilket innehar andelar i fastighetsförvaltande företag anses dessa alltid som lagertillgångar om ägarföretaget bedriver byggverksamhet. I de fall någon sådan verksamhet inte föreligger kan en bedömning avseende ägarföretagets syfte med innehavet göras. En relativt omfattande försäljning av andelar ihop med frånvaron av annan verksamhet i såväl ägarföretaget som det fastighetsförvaltande företaget tyder på att andelarna innehafts i omsättningssyfte. Vid vilket antal avyttringar andelarna övergår till att bli lagertillgångar är svårt att avgöra. Att andelarna avyttras kort tid efter att de förvärvats tyder på ett uppenbart omsättningssyfte och det kan i de fallen tänkas att det ett något mindre antal avyttringar för att andelarna ska ses som lagertillgångar.

Andelarna utgör även lagertillgångar om en handel med fastigheter hade uppstått om fastigheterna ägdes direkt av innehavarföretaget. Här anses i vart fall en andelsförsäljning som innebär att fem fastigheter eller mer avyttras vara skäl nog att se andelarna som lagertillgångar, medan avyttringen av en fastighet inte ger anledning till förändring av tillgångens karaktär som kapitaltillgång.

## Referenslista

### Lagstiftning

Fastighetstaxeringslag (1979:1152)

Lag (1984:404) om stämpelskatt vid inskrivningsmyndighet

Årsredovisningslag (1995:1554)

Inkomstskattelag (1999:1229)

### Offentliga tryck

Prop. 1980/81:68 med förslag till ändrade regler för den skattemässiga behandlingen av inventarier, fastigheter och pågående arbeten, m. m.

Prop. 1989/90:110 om reformerad inkomst- och företagsbeskattning

Prop. 1998/99:15 Omstruktureringar och beskattning

Prop. 1999/2000:2 Inkomstskattelagen

Prop. 1999/00:38 Vissa skattefrågor med anledning av att aktiebolag skall kunna förvärva egna aktier, m.m.

Prop. 2000/01:122 Sveriges tillträde till Romstadgan för Internationella brottmålsdomstolen

Prop. 2002/03:96 Skattefri kapitalvinst och utdelning på näringsbetingade andelar

Prop. 2003/04:28 Skatteregler om värdering av lager av finansiella instrument

Prop. 2008/09:65 Sänkt bolagsskatt och vissa andra skatteåtgärder för företag

SOU 1977:86, Beskattning av företag

SOU 1986:1 Översyn av rättegångsbalken

SOU 1993:62, Rättssäkerheten vid beskattningen

SOU 2001:11, Utdelningar och kapitalvinster på företagsägda andelar

SOU 2005:99, Vissa företagsskattefrågor

## Litteratur

- Alhager, *Rättskraft i skatteprocessen*, Nordstedts Juridik AB, 2003
- Andersson, Saldén Enérus & Tivéus, *Inkomstskattelagen*, 1 jan 2012, tolfte upplagan, Zeteo. Kommentar till 25 kap. 6 § Inkomstskattelagen
- Andersson, Sandström & Svensson, *Skatteplanering i aktieföretag*, tredje upplagan. Björn Lundén Information AB, 2010
- Baran m.fl., *Karnov svensk lagsamling med kommentarer*, Thomson Reuters, 2008
- Bergström, *Skatter och civilrätt. En studie över användningen av civilrättsliga termer i skatterättsliga sammanhang*. Liber Förlag, 1978
- Bernitz, Heuman, Leijonhufvud, Seipel, Warnling- Nerep & Vogel, *Finna rätt*, nionde upplagan, Nordstedts juridik, 2006
- Kågerman & Lohmander, *Stämpelskattelagen – en kommentar*, Nordstedts Juridik AB, 2004
- Lodin, Lindecrona, Melz, Simon- Almedal *Inkomstskatt- en läro-handbok i skatterätt*, trettonde upplagan, Studentlitteratur, 2011
- Peczenik, Aarnio & Bergholtz, *Juridisk argumentation – en lärobok i allmän rättslära*, Upplaga 1:2, Fritzes Förlag AB, 1995
- Persson Österman, *Kontinuitetsprincipen i den svenska inkomstbeskattningen*, Stockholm juristförlag, 1977, diss
- Påhlsson, *Konstitutionell skatterätt*, andra utökade upplagan, Iustus förlag, 2011
- Simon Almedal, *Skatteanpassade transaktioner och skattebrott*, Norstedts Juridik AB 2005.
- Sundberg, *Agges huvudsynpunkter*, tredje reviderade upplagan, Stiftelsen för Juristförlaget vid Stockholms universitet, 1980

## Skatteverkets handledningar

- Skatteverkets handledning för beskattning av inkomst vid 2011 års taxering, del 3
- Skatteverkets handledning för beskattning av inkomst och förmögenhet mm vid 2003 års taxering, del 3

## **Rättsfall**

Mål nr 2526-20 och 10657-10

RÅ 1988 ref. 45 I och II

RÅ 1988 not. 270 och 273-276

RÅ 2000 not. 24

RÅ 2003 ref. 17

RÅ 2004 not. 84

RÅ 2005 ref. 3

## **Skatterättsnämndens förhandsbesked**

Dnr 107-07/D

Dnr 54-08/D

Dnr 26.10/D

Dnr 104-11/D

## **Övriga källor**

<http://www.skatteverket.se/rattsinformation/skatteupplagg> (hämtad 2012-03-29)

