SKATTEFRÅGOR

Förverkad handpenning vid fastighetsförsäljning.

En fastighetsägare säljer sin fastighet och uppbär handpenning, som han får behålla då köparen sedermera icke fullföljer köpet. Skall säljaren alltid beskattas för denna handpenning?

Svar: Av åtskilliga rättsfall att döma skall säljaren beskattas för den behållna handpenningen och detta oaktat att försäljningen inträffat mer än tio år efter förvärvet. Bakgrunden till rättspraxis' ståndpunkt kan som författarfirman GRS med skäl anmärker rubriceras som oklar. Fråga är om ett skadestånd, vilket RR hänfört till skattepliktig inkomst av tillfällig förvärvsverksamhet. Skadeståndet kan såsom framhållits i flera mål innebära att säljaren har i sin ägo dels fastigheten dels ock ett kontantbelopp. Säljaren har med andra ord gjort en kapitalvinst. Såsom en landskamrerare framhållit i ett av de tidigare målen finnes icke något förbud i 19 § KL mot beskattning av en sådan kapitalvinst. Ihågkommas bör emellertid att detta stadgande icke är uttömmande och vidare att beskattningen av vinster vid icke yrkesmässig försäljning innebär en utvidgning av det eljest gällande inkomstbegreppet. Härtill kommer att själva realisationsvinstbegreppet givits en bestämd avgränsning. Det är här icke platsen att bryta teoretiska meningar mot varandra, varför endast kan tillfogas att 35 § 1 mom. KL icke genom sin ordalydelse direkt förbjuder en beskattning av handpenningar.

Ett praktiskt fall inom den aktuella problemkretsen är följande. En villaägare utbjuder sin fastighet och flera spekulanter infinner sig. Deras bud är över lag goda men en går segrande ur striden genom att bjuda 25.000 kronor över de andras bud, vilka ligger på 100.000 kronor. Säljaren accepterar det högsta budet och han erhåller i handpenning 10.000 kronor vid undertecknandet. Köpet fullföljes icke. Säljaren får behålla handpenningen om 10.000 kronor och går åter ut på marknaden för att avyttra villan. De tidigare spekulanterna har under tiden skaffat sig andra objekt och lika penningstarka spekulanter kan icke uppletas. Säljaren måste avyttra villan och tvingas av det skälet att godtaga en köpeskilling av 85.000 kronor. Säljaren står då med ett totalt belopp av 95.000 kronor i handen och tycker det är förargligt att han inte vid första tillfället nöjde sig med en solvent spekulants erbjudande å 100.000 kronor.

Om vi vidare antager att säljaren haft fastigheten i mer än tio år redan vid den första misslyckade försäljningen samt att händelserna utspelas kring ett årsskifte, innebär gällande praxis att säljaren beskattas för 10.000 kronor för det första året. Det andra året kan han konstatera att hans försäljningspris endast uppgår till 85.000 kronor. Den förlust som ovan framräknats — skillnaden mellan 100.000

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-26 22:02:12

kronor och 95.000 kronor — kan han icke avdraga det andra året. Fråga är om han ens kunnat avdraga denna förlust även om alla händelserna inträffat under samma beskattningsår.

Med detta enkla exempel belyses vanskligheterna med nu gällande praxis. Red. återkommer i en kommande artikel till problemet.

Beräkning av realisationvinst.

En jordbrukare har förvärvat en fastighet och därvid förbundit sig att utgiva undantagsförmåner till säljaren. I vad mån påverkas realisationsvinstberäkningen vid en senare skedd försäljning av att förmånstagaren alltjämt lever och den nye ägaren ålägges att utgiva förmånerna i fortsättningen?

Svar: Skyldigheten att utgiva undantagsförmåner anses enligt nu gällande praxis icke påverka beräkningen av realisationsvinst. Detta förhållande gäller alltså endast jordbruksfastighet och har sin motivering i den avdragsrätt som utgivaren alltid är berättigad till resp. den skattepliktiga karaktären av förmånen för mottagaren. Problemet ställer sig annorlunda beträffande annan fastighet. Från praxis kan följande fall nämnas. En person köpte en annan fastighet för 16.000 kronor samt förband sig att låta säljaren bo kvar i en lägenhet mot en mycket blygsam hyra. Åtagandet omfattade säljarens livstid. Köparen beräknade att den lämnade förmånen hade ett värde av 100 kronor för månad. Vid beräkning av hans vinst vid sedermera skedd försäljning hävdade denne att till anskaffningskostnaden skulle läggas jämväl värdet av den lämnade förmånen. Detta godkändes också av RR.

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-26 22:02:12