Ett spörsmål om realisationsvinstbeskattning vid utköp av fastighet enligt 35 § 1 a mom KL

Av advokaten Wilh. Penser

Till intäkt av tillfällig förvärvsverksamhet skall enligt 35 § 1 a mom 3:dje st. KL, hänföras förmån, som delägare i fåmansföretag eller honom närstående person åtnjuter genom att förvärva egendom från företaget till lägre pris än egendomens marknadspris.

Antag att läget är följande.

Delägaren A i ett fåmansföretag (aktiebolaget B) förvärvar 1978 från bolaget genom köp en villafastighet till ett pris kr 600.000:—. Taxeringvärdet för fastigheten är kr 400.000:—. Taxeringsmyndigheten anser, att fastigheten har ett marknadsvärde om kr 800.000:— och yrkar, att A skall taxeras för intäkt av tillfällig förvärvsverksamhet med kr 200.000:—. Yrkandet vinner bifall, och A taxeras för detta belopp. A:s ekonomiska situation är sådan, att han har att erlägga skatt med 85%: han får sålunda erlägga kr 170.000:— i skatt för sitt förvärv av fastigheten.

År 1980 säljer A fastigheten och erhåller då för den en köpeskilling på just kr 800.000:—. Eftersom A har förvärvat fastigheten för kr 600.000:— genom köp och detta belopp enligt lagtexten (anvisningarna till 36 § KL) är att anse som ingångsvärde vid beräkning av realisationsvinsten, kommer denna vinst att ligga låt oss säga på kr 60.000:—.På detta belopp skall A sålunda erlägga skatt efter 85%, eller med kr 51.000:—.

För en förmån å kr 200.000:— skulle sålunda uttagas skatt av A med kr 221.000:—.

Detta är naturligtvis ett drastiskt exempel, men det torde var ägnat att markant belysa det glapp i lagstiftningen, som här synes föreligga. Då skattemyndigheterna har funnit, att en försäljning av fastighet skett till visst marknadsvärde, och detta föranleder beskattning, synes ej skola bortses från detta värde vid realisationsvinstbeskattning på grund av en senare försäljning av fastigheten: detta marknadsvärde synes i och för sig böra betraktas som ingångsvärde vid realisationsvinstbeskattningen.

Den föreliggande situationen torde emellertid ha varit lagstiftaren främmande.

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-07 17:22:54

Fråga om utköp av fastighet från fåmansföretag har behandlats av företagsskatteberedningen, som härvid gjort följande uttalande:[1]

''Enligt gällande rätt beskattas aktieägare vid utköp av fastighet från bolaget för skillnaden mellan verkligt värde och faktisk köpeskilling. Av den tidigare redogörelsen framgår att praxis godtagit taxeringsvärdet som uttryck för fastighetens marknadsvärde. I regel brukar detta endast åberopas vid utköp medan man vid införsäljning däremot söker uppnå det aktuella dagsvärdet. Eftersom taxeringsvärdet är försiktigt beräknat och i princip ej ändras annat än vart femte år leder detta i realiteten till så betydande skattevinster, att det rimligen inte bör accepteras som värde i nu förevarande sammanhang. Fastighetens verkliga värde bör i stället fastställas med utgångspunkt från en opartisk värdering. Vid den taxeringsmässiga prövningen kan en överslagsberäkning med utgångspunkt från taxeringsvärdet vara till ledning''.

Något annat uttalande till belysning av föreliggande problem synes ej föreligga i förarbetena till lagstiftningen.

För varje fall synes det ofrånkomligt, att den inkomstskatt, som A har erlagt på det som inkomst av tillfällig förvärvsverksamhet taxerade beloppet kr 200.000:—, skall betraktas som en kostnad för A:s förvärv av fastigheten, av beskaffenhet att vara avdragsgill vid beräkning av realisationsvinst.[2]

Kritik och, som det synes, berättigad kritik mot den gällande lagstiftningen enligt 35 § 1 a mom kommunalskattelagen har framkommit i andra sammanhang. Jag tillåter mig citera ett uttalande av Stig Olsson i en artikel ''35 § 1 a mom kommunalskattelagen'':[3]

''Det föreligger efter min mening en betydande risk för att de skattskyldiga tappar respekten för skattelagstiftningen, om inte erforderliga lagändringar snarast vidtagas i de lagregler jag behandlat denna uppsats''.

[1] Se Företagsskatteberedningens delbetänkande ''Fåmansbolag'' SOU 1975:54, sid 195-196.
[2] 2 Jfr Geijer-Rosenqvist-Sterner: Skattehandbok, Del 1, 8:de uppl, sid 467.
[3] Sv Sk T 1979, sid 578-585 (citatet sid 585).

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-07 17:22:54