Regeringsrätten

Rättsfall

Ingångsvärde vid realisationsvinstberäkning för överlåten fastighet, som säljaren förvärvat före 1952, när fastigheten inte var särskilt taxerad nämnda år och inte heller 20 år före överlåtelsen

Besvär av TI och Å angående Å:s inkomsttaxering 1978.

RR yttrade: Enligt köpeavtalet den 29 mars 1977 förvärvade Luleå kommun av Å fastigheten Gäddvik 6:182 ”med vad därtill hörer och tillvinnas kan såsom av Å anlagda vägar och ledningar, byggnader o dyl”. Som ersättning för överlåtelsen skulle kommunen erlägga 5 279 000 kr ”i ett för allt”. Detta belopp skall, jämte som engångsersättning betecknade 19 216 kr, vid beräkning av realisationsvinst anses vara vad som erhållits för den avyttrade egendomen och upptagas som intäkt för Å, om det inte visas att beloppet omfattar annat än ersättning för den avyttrade egendomen.

Det är ostridigt att kommunens förvärv omfattade byggnadsbeståndet på fastigheten, vilket vid 1975 års allmänna fastighetstaxering åsattes delvärdet 200 000 kr. Å hävdar att beloppet 779 000 kr avsåg ersättning för byggnadsbeståndet, medan kommunen gör gällande att det avsåg ränta på 4 500 000 kr, dvs det belopp som genom skiljedomen fastställdes för marken. Varken hänvisningen i köpeavtalet till skiljeavtal och skiljedom eller vad som i övrigt förekommit i målet ger tillräckligt stöd för att anse någon del av beloppet 5 279 000 kr utgöra annat än köpeskilling. Beloppet skall därför anses vara vad Å erhållit för den avyttrade egendomen — marken och byggnadsbeståndet — och skall, jämte beloppet 19 216 kr, vid beräkning av realisationsvinst upptagas som intäkt för Å. Beloppet 779 000 kr ingår således i denna intäkt och skall inte beskattas i förvärvskällan kapital.

Vid realisationsvinstberäkningen skall från intäkten dragas alla omkostnader för egendomen. Å förvärvade år 1935 fastigheten Gäddvik 6:7 för 30 000 kr. I fastigheten ingick den år 1977 bildade fastigheten Gäddvik 6:182. Något taxeringsvärde gällde följaktligen inte för det område av Gäddvik 6:7 som sedermera bildade 6:182 för år 1952 eller 1957, dvs 20 år före försäljningen. Å får därför enligt punkt 2 a av anv till 36 § KL vid beräkning av ingångsvärdet utgå från ett fastighetsvärde 1952 eller 1957 som uppskattas med ledning av taxeringsvärdet för Gäddvik 6:7 för samma år eller det närmast därefter åsatta taxeringsvärdet för det område som sedermera bildade Gäddvik 6:182, dvs 1975 års taxeringsvärde. Å har yrkat att det senare alternativet tillämpas och att ingångsvärdet därvid bestäms till 5 916 750 kr.

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-07 17:22:27

I målet uppkommer sålunda frågan vilket värde på området som vid beräkningen av ingångsvärdet skall anses motsvara ett taxeringsvärde. Huvudregeln vid bestämmande av ingångsvärde i ett fall som det förevarande är att detta värde skall utgöra den avyttrade fastighetens taxeringsvärde år 1952 uppräknat med 50 procent och med tillämpligt omräkningstal. I avsaknad av taxeringsvärde år 1952 får emellertid ett häremot svarande värde uppskattas med ledning av det närmast därefter åsatta taxeringsvärdet, dvs 1975 års taxeringsvärde för det område som bildade Gäddvik 6:182. Motsvarande gäller om taxeringsvärdet skall uppskattas för år 1957.

Angående innebörden av nämnda anvisningspunkt framgår följande av förarbetena till 36 § KL. Realisationsvinstkommittén framhöll de svårigheter som kan uppstå om den taxeringsenhet som gällde vid 1952 års fastighetstaxering uppdelats före det aktuella försäljningstillfället och anförde: ''Reducering av 1952 års taxeringsvärde bör då ske genom ett proportioneringsförfarande, och proportioneringen bör utföras enligt de värderelationer som rådde vid uppdelningstillfället, varvid de efter uppdelningen åsatta taxeringsvärdena kan vara till ledning.'' (SOU 1975:53 s 98). I prop 1975/76:180 s 130 uttalade departementschefen att vad kommittén anfört var välgrundat. Uttalandet föranledde ingen kommentar under riksdagsbehandlingen (SkU 1975/76:63).

Av handlingarna i målet framgår att Gäddvik 6:7 var åsatt taxeringsvärde för år 1952 med 107 800 kr och för år 1957 med 196 900 kr samt att vid 1975 års allmänna fastighetstaxering den del av Gäddvik 6:7 som motsvarade Gäddvik 6:182 åsattes taxeringsvärdet 3 200 000 kr och återstoden av Gäddvik 6:7 taxeringsvärdet 640 000 kr. Den för Å förmånligaste beräkningen av ingångsvärdet blir att med ledning av 1975 års taxeringsvärden uppskatta ett värde som motsvarar ett taxeringsvärde år 1952 eller år 1957 för den del av Gäddvik 6:7 som senare skulle komma att utgöra Gäddvik 6:182. Till följd av vad ovan sagts om denna beräkningsmetod skall 1952 eller 1957 års taxeringsvärde för Gäddvik 6:7 proportioneras mellan Gäddvik 6:7 och det område som bildade 6:182 enligt den i taxeringsvärdena 1975 avspeglade värderelationen. Frågan om det är 1952 eller 1957 års taxeringsvärde som skall proportioneras för att uppnå det för Å förmånligaste resultatet är beroende av om Å är berättigad till avdrag för förbättringskostnad som nedlagts år 1952 eller senare. Av handlingarna framgår inte om sådan avdragsgill kostnad föreligger. Utredning härom bör ske innan målet avgörs. Utredningen bör i första hand ankomma på länsrätten.

Med undanröjande av KR:s och LR:s domar visar RR målet åter till LR för ny behandling. (RR föredr. 16.11; dom 15.12.1982.)

Anm.: Se SOU 1966:23, s 297; prop 1967:153, s 132; SOU 1975:53, s 98; prop 1975/76:180, s 130; SkU 1975/76:63.

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-07 17:22:27

Det enda bensinkort Du behöver räkna med.



SVERIGES BENSINKORT.

KORTET MED FULL GILTIGHET.

När Du väljer bensinkort för företaget, skall Du givetvis räkna med det kort som har största täckningen över landet. Shell Kontokort. Med det största nätet av servicestationer. Både Shell och Nynäs. Med kontoautomater som tryggar Din drivmedelsförsörjning. Dygnet runt. Landet runt.

Shell har hela fem olika kortalternativ. Från det speciella dieselkortet som gäller enbart för diesel. Till Shell Kontokort som, förutom bensin och diesel, ger tillgång till våra butiker, tvättar, kiosker och verkstäder. Och dessutom till landets SARA Hotell och Restauranger, CHECKER'S, Tre Snäckor och våra övriga vägrestauranger. Plus interRent Biluthyrning där Du alltid får rabatt.

KORTET MED FLEXIBELT FAKTURERINGSSYSTEM.

För att Du lättare skall kunna hålla reda på Dina bil- och resekostnader har Du möjlighet att välja det betalningsalternativ som passar Dig bäst.

Alternativ 1: Sammandragsfaktura med specificerade bilagor som i klartext redovisar inköpsställe, datum, varuslag, volym och belopp per kort.

Alternativ 2: Separatfakturering till varje kostnadsställe (person/bil/avdelning). De specificerade fakturorna kan då skickas till olika adresser, om Du vill.

Fördelarna med Shell Kontokort som företagskort är uppenbara. Hur Du än räknar.

Ring någon av företagsrepresentanterna! Redan idag! Här är deras direktnummer:

Åke Jonsén	08-730 84 93
Henry Wahlgren	08-730 84 67
Lars Tibbelin	08-730 84 66
Rolf Thölin	031-42 73 60
Arne Bengtsson	040-703 60

OGILVY STOCKHOLM

NYNÄS · CHECKER'S · TRE SNÄCKOR · interRent Biluthyrning · SARA · Shell

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-07 17:22:27