Erik Waller

Värdering av fastighet i indirekt ägo

1. Frågeställningen

Värderingsreglerna i arvs- och gåvoskattelagen (AGL) och lagen om statlig förmögenhetsskatt (SFL) utmärks i sin nuvarande uppbyggnad av att skilda värderingsmetoder används för olika tillgångstyper. Systemet kan sägas innehålla ett antal olika fack, ett för fast egendom, ett för börsnoterade aktier, ett för aktier i rörelsedrivande bolag (vars aktier inte är föremål för någon handel) o s v. Vid värderingen gäller det att identifiera den enskilda tillgångstypen och stoppa den i rätt fack för att få fram den tillämpliga värderingsnormen. I flera fall föreligger ingen oklarhet om vilken värderingsmetod som skall tillämpas. För börsnoterade aktier gäller t ex regeln att det skattemässiga värdet är 75 % av noterat värde. För fastighet i direkt ägo är — helt naturligt — utgångspunkten att taxeringsvärdet är det relevanta skattemässiga värdet. I vissa andra fall är reglerna däremot inte entydiga. Till dessa fall hör värdering av bolag, vari fast egendom ingår. Denna uppsats avser att behandla spörsmål som uppkommer vid värdering av fastighet som är föremål för indirekt ägande, d v s fast egendom ingår som tillgång i en juridisk person av något slag. De olika slags juridiska personer, som därvid i praktiken kommer i fråga synes vara aktiebolag, handelsbolag, kommanditbolag och dödsbo.

Ämnet för uppsatsen kan då mera preciserat anges vara: skall värdering av en sådan juridisk person, vari finns fast egendom, ske med utgångspunkt från taxeringsvärdet eller från något annat värde och, i så fall, vilket? En tilläggsfråga är: om taxeringsvärdet skall tillämpas, vilket års taxeringsvärde är det relevanta?

Byggnad som utgör tillbehör till tomträtt och byggnad på arrenderad mark

Open access från www.skattenytt.se, 2026-02-06 23:20:23

skall vid den skattemässiga värderingen behandlas på samma sätt som fast egendom. Vad som här sägs om fastigheter gäller därför i princip även sådana byggnader.

2. Lagtextens utformning m m

Såvitt gäller den aktuella frågan är lagtexten i AGL och SFL nu identiskt lika (utom på en punkt som berör särskilda förhållanden vid gåvobeskattningen). I fråga om den s k lättnadsregeln — varom mera nedan — återfinns de materiella reglerna enbart i SFL, närmare bestämt i anvisningspunkt 2 till dess 3 och 4 §§. I den delen nöjer sig AGL att hänvisa till lagtexten i SFL (se AGL 22 § 3 mom. och 23 § F tredje stycket).

AGL 23 § B första-tredje styckena innehåller värderingsregler beträffande börsnoterade aktier och aktier i andra s k marknadsbolag. Fjärde stycket innehåller följande lagtext:

> ''Aktier som inte omfattas av bestämmelserna i första-tredje styckena samt andelar i ekonomiska föreningar och handelsbolag tas upp till det pris som kan påräknas vid en försäljning under normala förhållanden, varvid dock följande skall iakttas. I den mån uppskattningen grundas på värdet av tillgångar som ingår i förvärvskälla inom inkomstslagen jordbruksfastighet och rörelse, beräknas tillgångarnas värde med tillämpning av reglerna i F tredje stycket; vid gåva dock under den ytterligare förutsättningen att de i 43 § andra stycket angivna kraven iakttagits. I den mån uppskattningen grundas på värdet av tillgångar som avses i första-tredje styckena, skall värdet av dessa tillgångar anses motsvara vad som skulle tas upp vid en tillämpning av bestämmelserna i första-fjärde styckena.''

23 § F andra stycket stadgar följande:

> ''Annan lös egendom än förut nämnts uppskattas till vad den kan antas ha betingat vid en med tillbörlig omsorg skedd försäljning, som föranletts av boets avveckling.''

I SFL återfinns motsvarande bestämmelser dels i femte stycket av anvisningspunkt 2 till 3 och 4 §§, dels i 4 § tolfte stycket.

Lagtextens nuvarande utformning grundar sig på förslag i prop. 1986/87:54 (SFS 1986:1198). Eftersom några rättsfall, som skall beröras nedan, avser äldre förhållanden skall här också citeras den lagtext som gällde närmast före den nyss angivna ändringen. AGL 23 § B innefattade då endast ett stycke, med följande lydelse:

> ''Värdepapper, som noteras på inländsk eller utländsk börs eller är föremål för liknande notering, uppskattas till det noterade värdet eller, om detta icke mot-

Open access från www.skattenytt.se, 2026-02-06 23:20:23

svarar vad som skulle påräknas vid försäljning under normala förhållanden, till det pris som skulle ha kunnat påräknas vid en sådan försäljning. Sådana värdepapper, som eljest omsättas på kapitalmarknaden eller vars värde icke skall beräknas med ledning av bestämmelserna i F nedan, uppskattas enligt sist angivna grund."

Motsvarande regel i SFL återfanns i 4 § sjätte stycket, och hade en något annorlunda avfattning. Olikheterna i de två författningarnas dåvarande lydelse saknar emellertid betydelse för den här behandlade frågan.

Innebörden av den nuvarande lagtexten är enligt ordalydelsen denna:

a. Aktier i rörelsedrivande bolag skall värderas med tillämpning av lättnadsregeln; detsamma gäller andelar i rörelsedrivande handelsbolag (inkl. kommanditbolag).

Motsvarande gäller bolag som driver jordbruk (inkl. skogsbruk). Regeln omfattar också ekonomiska föreningar. För att inte onödigt komplicera framställning bortses emellertid här nedan från dessa verksamheter.

b. Lättnadsregeln får alltid tillämpas vid arvs- och förmögenhetsbeskattningen. Vid gåvobeskattningen får lättnadsregeln tillämpas under tre förutsättningar: 1. gåvan skall omfatta all givarens rätt till förvärvskällan i fråga; 2. gåvan skall ske utan förbehåll till förmån för givaren eller annan; 3. gåvotagaren skall behålla gåvoegendomen eller väsentlig del därav under minst fem år (AGL 43 § andra stycket).

c. Aktier i förvaltande bolag samt andelar i sådant handels- eller kommanditbolag skall värderas till "påräkneligt pris", d v s med tillämpning av en marknadsvärdeprincip. Detsamma gäller vid gåva av aktier eller andelar i rörelsedrivande bolag, som skett på ett sådant sätt att lättnadsregeln inte får tillämpas.

Med förvaltning avses här att de löpande inkomsterna från bolagets egendom är hänförliga till något av inkomstslagen annan fastighet eller kapital samt att avyttring av egendomen är hänförlig till inkomstslaget tillfällig förvärvsverksamhet (realisationsvinst).

Före 1986 års ändring innehöll lagtexten inte någon uttrycklig regel om andelar i handelsbolag eller kommanditbolag. Sådan egendom utgör emellertid lös egendom och omfattades då av den ovan citerade, generella uppsamlingsregeln i AGL 23 § F andra stycket (och motsvarande i SFL) om "annan lös egendom"; regeln i det lagrummet ger också uttryck för en marknadsvärdeprincip.

I motiven till ändringen (prop. 1986/87:54) förekommer ingen särskild kommentar till att handelsbolag plötsligt blir uttryckligen nämnda i lagtexten. Redan därav bör följa att någon ändrad värderingsprincip för andelar i dylika bolag inte var avsedd. När det gäller rörelsedrivande bolag sägs klart ut att någon ändring av värderingsmetod för deras vidkommande inte föreslås (prop. sid. 24).

Ett bolags verksamhet kan bestå i att enbart förvalta värdepapper, såsom aktier noterade på börs eller på OTC-listan. För denna typ av förvaltningsbolag innehål-

Open access från www.skattenytt.se, 2026-02-06 23:20:23

ler, som framgått ovan, AGL 23 § femte stycket tredje meningen det uttalandet att en substansvärdering av bolag får ske med utgångspunkt från det skattemässiga värdet av de aktier som utgör bolagets ''inkråm'' (d v s med tillämpning av de regler som säger att börsnoterade aktier skall tas upp till 75 % av noterat värde och OTC-aktier till 30 % av noterat värde).

Uttrycket ''I den mån'' kan ge anledning till tveksamhet. Det antyder att en substansvärdering får ske men ger inget besked om när så skall ske och när så inte skall ske. I motiven (a. st.) sägs härom:

> ''Har ett sådant bolag (rörelsedrivande företag; anmärkt här) också tillgångar i form av börsaktier tas dessa i regel upp till noterat värde. För framtiden skall de nya värderingsreglerna i första-fjärde styckena i stället ligga till grund för värderingen. En föreskrift om detta har tagits in i sista meningen av femte stycket. Föreskriften tar naturligtvis också sikte på värderingen av aktier i renodlade förvaltningsföretag.''

Av motivuttalandet kan inte utläsas annat än att värdering av värdepappersförvaltande bolag normalt skall ske med tillämpning av substansvärdemetod och att en ''genomsyn'' skall ske på så sätt att egendomen värderas på samma sätt som om den varit föremål för direktägande.

Lättnadsregeln är till sin natur en schematiskt uppbyggd skattemässig värderingsregel. Värderingen sker så att säga i två steg. Först värderas tillgångar och skulder var för sig. Det netto som uppkommer, sedan tillgångarnas värde minskats med skulderna, utgör företagets substansvärde. Är detta netto ett positivt tal, får som skattemässigt värde på företaget upptas 30 % av nettot. Utgör nettot ett negativt tal, behöver ingen reduktion ske. Om företaget drivs som ett aktiebolag, kan det skattemässiga värdet likväl aldrig bli lägre än 0, eftersom en aktie inte kan ha ett negativt värde. Detsamma bör gälla kommanditdelägares andel i ett kommanditbolag. Utmärkande för lättnadsregeln är att det skattemässiga värdet saknar egentligt samband med företagets (aktiens eller andelens) marknadsvärde. Även om marknadsvärdet vid beskattningstillfället är känt eller i vart fall kan beräknas, t ex genom en samtidig eller näraliggande överlåtelse, saknar detta marknadsvärde relevans vid beskattningen. Helt annorlunda förhåller sig det givetvis beträffande egendom för vilken regeln om ''påräkneligt pris'' gäller. Här föreligger definitionsvis en koppling till marknadsvärde.

För den praktiska tillämpningen av bl a lättnadsregeln har riksskatteverket (RSV) vid skilda tillfällen utfärdat anvisningar ''om värdering av aktier m m''. De senaste av dessa har beteckningen RSV Dt 1987:8. För substansvärdering i allmänhet uttalas som en princip att tillgångarna och skulderna vid denna slags beräkning skall värderas i enlighet med bestämmelserna i SFL, närmare bestämt 1—5 §§ SFL. Beträffande fast egendom, som utgör tillgång i jordbruk eller rörelse uttalas att sådan fastighet i princip skall tas upp till taxeringsvärdet året före taxeringsåret

Open access från www.skattenytt.se, 2026-02-06 23:20:23

(anvisningarna punkt 4. 1). För fastighet som utgör lagertillgång i rörelse gäller att den skall värderas till det lägsta av anskaffnings- eller återanskaffningsvärdet, dock lägst till taxeringsvärdet. Anvisningarna har direkt stöd av motivuttalande i prop. 1977/78:40, där det i beskrivningen av lättnadsregelns konstruktion på denna punkt kort uttalas: ''Fastigheter redovisas till taxeringsvärdet. Byggnadsföretagens lager av fastigheter och andra fastigheter som utgör lagertillgångar upptas lägst till detta värde'' (prop. bil. 3 sid. 29). Så snart lättnadsregeln är tillämplig, skall således taxeringsvärdet vara normerande för beräkningen, dock med den reservationen att lagerfastighet kan åsättas ett högre värde. Vid beskattning enligt AGL får hänvisningen till ''taxeringsvärdet året före taxeringsåret'' översättas till ''taxeringsvärdet året före det då skattskyldigheten inträdde''; vid arvsbeskattningen inträder skattskyldigheten normalt i och med arvlåtarens eller testators död och vid gåvobeskattningen normalt vid gåvotillfället.

Frågan om värdering av indirekt ägande av fast egendom berördes i arvs- och gåvoskattekommitténs betänkande Ny arvs- och gåvoskattelag (SOU 1987:62). Kommittén uttalade därvid följande (sid. 154 f):

> ''Såvitt gäller de olika former av indirekt ägande av fastigheter som är av intresse här kvarstår dock den grundläggande regeln om att andelarna skall tas upp till ett beräknat marknadsvärde. I förarbetena till de nya reglerna (enligt SFS 1986:1198; anmärkt här) finns inte några uttalanden som pekar på att en ändring av de tidigare värderingsreglerna skulle vara avsedd. Gällande rätt innebär alltså att andelar i bolag eller föreningar skall tas upp till det allmänna saluvärdet om inte de speciella lättnadsreglerna är tillämpliga. Den bedömning som gjorts i praxis torde väl i och för sig mången gång vara godtagbar eftersom taxeringsvärdet bör återspegla en rimlig del av marknadsvärdet.''

Kommittén har sålunda i praktiken inte velat ta ställning till huruvida värdering enligt principen om ''påräkneligt pris'' i förekommande fall ske med tillämpning av taxeringsvärdenormen eller ej.

3. Frågans behandling i praxis och litteratur

Några rättsfall, som berör frågeställningen, finns att redovisa. NJA 1973 s 93 handlar om två personer som tillsammans drev en rörelse i aktiebolagsform; den fastighet vari rörelsen bedrevs ägdes emellertid av ett handelsbolag, i vilket de båda kompanjonerna var bolagsmän. De överlät genom gåvobrev i december 1967 andelar av handelsbolaget till sina resp. barn. Enligt bolagsavtalet behöll givarna efter gåvan bestämmanderätten i bolaget. HD noterade bl a att aktiebolaget till handelsbolaget årligen under beteckningen hyra betalade dels ett belopp som motsvarade vad handelsbolaget utgivit som amortering och ränta på inteckningslån i fastigheten, dels ytterligare ett belopp som givarna ''fastställer efter eget skön''.

Open access från www.skattenytt.se, 2026-02-06 23:20:23

HD ansåg därför att de båda bolagen skulle ses som en ekonomisk enhet och att handelsbolaget — såsom ''rörelsedrivande'' — borde värderas enligt en avkastningsvärdemetod. Vid detta förhållande kom fastighetens taxeringsvärde att sakna betydelse för gåvans skattemässiga värde. Det bör understrykas att gåvan skedde före tillkomsten av några lättnadsregler.

NJA 1973 s. 203 avser ett arvsskattemål. Den avlidna var vid sin död år 1970 delägare i två äldre, oskiftade dödsbon, vari ingick en fastighet. I bouppteckningen efter den avlidna hade andelarnas värde beräknats med utgångspunkt från 1970 års taxeringsvärde, men i besvär yrkades att värderingen i stället skulle ske utifrån det lägre värde som gällde för år 1969 (d v s året före dödsfallet enligt regeln i AGL 22 § 1 mom.) Kammarkollegiet påpekade att dödsboandelarna utgjorde lös egendom som skulle värderas till sitt saluvärde och att ingenting tydde på att detta var lägre än det i bouppteckningen upptagna beloppet. HD vitsordade att värderingen i princip skulle ske enligt saluvärdesregeln i AGL 23 § F, men framhöll att andel i dödsbo ej brukar vara föremål för försäljning och att dödsbo normalt ej heller utgör någon varaktig, produktiv enhet, varför underlag för en avkastningsvärdering oftast saknas. HD fann att vid den substansvärdeberäkning, som därför i stället borde ske, ''beträffande värderingen av den fasta egendomen i huvudsak samma praktiska synpunkter'' gör sig gällande, som föranlett reglerna i AGL 22 § 1 mom. Värdet på dödsboandelarna beräknades sålunda på grundval av det taxeringsvärde som gällde året före det aktuella dödsåret, d v s 1969 års taxeringsvärde.

I gåvoskattemålet NJA 1983 s. 237 hade en fader till sina barn genom gåvobrev i december 1975 skänkt samtliga honom tillhöriga andelar i ett handelsbolag, vilket bildats för att äga, förvalta och låta bebygga en kontorsfastighet i Stockholm. Utöver denna fastighet var handelsbolaget innehavare av en tomträtt till en obebyggd tomt. Taxeringsvärdet för kontorsfastigheten var år 1974 kkr 15 700 och år 1975 kkr 38 450. I balansräkning per den 31 december 1975 var fastigheten bokförd till kkr 37 872; årets vinst redovisades till kkr 1 100. Bolaget hade inteckningsskulder för kkr 38 248. HD konstaterade att handelsbolagets huvudsakliga tillgång utgjordes av kontorsfastigheten och att föremålet för bolagets verksamhet var att äga och förvalta denna. ''Då särskilda omständigheter inte föranleder till annat (jfr NJA 1973 s 93)'' borde gåvovärdet bestämmas på samma sätt som om fastigheten hade varit direktägd. Värderingen skedde alltså på basis av 1974 års taxeringsvärde.

NJA 1984 s 742 avser också ett gåvoskattemål. Gåvan utgjordes av ett antal — dock inte givarens samtliga — aktier i ett rörelsedrivande bolag; lättnadsregeln kunde alltså inte tillämpas. Bolaget ägde en fastighet som var bokförd till ett lägre värde än taxeringsvärdet. Kammarkollegiet hävdade att — eftersom gåvan skulle värderas till ''påräkneligt pris'' — beräkningen skulle ske utgångspunkt från ett värde på fastigheten, som utgjordes av 133 % av taxeringsvärdet. HD yttrade: ''I

Open access från www.skattenytt.se, 2026-02-06 23:20:23

detta fall föreligger inte någon utredning beträffande fastigheternas verkliga värde vid gåvotillfället. I bolagets balansräkning den 30 april 1979 har fastigheterna upptagits till lägre belopp än taxeringsvärdet. Vid angivna förhållanden saknas hållbar grund för att vid substansvärderingen uppskatta dem till annat belopp än det vid gåvotillfället gällande taxeringsvärdet.''

RegR har i dom den 25 mars 1988 (RÅ 1988 ref. 29) haft att ta ställning till huruvida andel i ett handelsbolag, som äger fastighet, vid förmögenhetsbeskattningen kan ges ett negativt värde. RegR ansåg att så kan ske. Av referatet att döma förelåg i målet inte något mera utförligt material om fastighetens värde. RegR yttrade på den punkten att tillräckliga skäl inte visats föreligga att vid beräkning av värdet av bolagsandelen ''upptaga bolagets fastighet till annat värde än taxeringsvärdet''. I den fråga, som diskuteras i denna uppsats, är målets prejudikatintresse således begränsat.

Både i Bratt m fl, Skatt på arv och skatt på gåva (sid. 10:10, suppl. 4, mars 1986) och i Waller, AGL — Lärobok om arvs- och gåvoskatt (sid. 26f) påpekas att rättsläget på detta område är osäkert.

Englund redovisar i sin bok Beskattning av arv och gåva (7:e uppl.) bl a ovan angivna HD-mål. Han uttalar (sid. 82 f) att man sannolikt av enkelhetshänsyn i praktiken valt att låta taxeringsvärdet bli utslagsgivande; i anslutning till 1984 års rättsfall konstaterar han dock (sid. 209) att en avvikelse från taxeringsvärdet är möjlig.

John Larsson har i Företagsförmögenhet inte närmare berört frågan. I ett exempel beträffande förvaltningsbolag har han utan närmare kommentar utgått från att taxeringsvärde, inte verkligt värde, skall tillämpas vid en substansvärdeberäkning (sid. 80f). I Tistad, Företagsfrämmande förmögenhet, synes frågan inte alls berörd.

4. Indelning av olika typfall

Vid närmare betraktande finner man att den fasta egendomen (en eller flera fastigheter) kan förekomma i någon av följande skepnader:

A. Rörelsedrivande bolag
   1. Fastigheten utgör anläggningstillgång i rörelse
   2. Fastigheten utgör omsättningstillgång (lager)
   3. Fastigheten utgör rörelsefrämmande tillgång (förvaltningsobjekt)

B. Förvaltningsbolag
   Fastigheten utgör anläggningstillgång

Som tidigare anmärkts är lättnadsregeln vid värdering av rörelseegendom alltid tillämplig vid förmögenhetsbeskattningen och vid arvsbeskattningen. Däremot föreligger den extra komplikationen att gåvoskatt stundom skall fastställas enligt

Open access från www.skattenytt.se, 2026-02-06 23:20:23

lagregeln om ''påräkneligt pris'', även om gåvoobjektet utgörs av ett rörelsedrivande bolag (eller del därav).

Helt klart lär vara att fastighet enligt A 1 skall tas upp till taxeringsvärde, så snart lättnadsregeln är tillämplig. Under motsvarande förutsättning lär det också vara klart att fastighet enligt A 2 skall tas upp till det lägsta av anskaffnings- och återanskaffningsvärde, dock lägst till taxeringsvärde. Detta följer av RSV:s anvisningar, vilka i sin tur stödjer sig på motivuttalanden. Vid förmögenhetsbeskattningen gäller enligt dessa anvisningar, att det för beskattningsåret fastställda taxeringsvärdet skall tillämpas, d v s samma taxeringsvärde som skulle gällt om fastigheten varit direktägd. Översatt till AGL-förhållanden betyder detta, som redan påpekats ovan, att relevant taxeringsvärde bör vara det som gällt året före det då skattskyldighet inträdde.

För alla övriga situationer är rättsläget mer eller mindre oklart.

Om fastigheten är hänförlig till kategori A 3 ovan, lär väl till en början gälla att bolaget som sådant skall värderas enligt substansvärdemetod; som lättnadsregeln är utformad synes denna metod nämligen alltid så att säga ''ligga i botten'', så snart bolaget driver någon form av rörelse. RSV:s anvisningar bygger också på principen att bolag med sådan blandad verksamhet, som det här är fråga om, skall värderas i två led. Dels skall rörelsedelen värderas för sig och nettot — om det är positivt — reduceras till 30 %. Dels skall de rörelsefrämmande tillgångarna och skulderna värderas för sig, utan någon reducering. Bolagets totala skattemässiga värde uppkommer genom saldering av de två nettobeloppen. (Den blankett som används i det praktiska arbetet är likaledes utformad enligt detta mönster.) Att vid en sådan värdering kombinera en schematisk substansvärdering för en del av bolaget med en tänkt saluvärdering för en annan del av bolaget är knappast möjligt. I vart fall saknas regler för hur sådan kombinerad värdering skulle gå till. Om slutsatsen alltså blir att också den rörelsefrämmande egendomen skall substansvärderas, kvarstår frågan om vilken värdenorm som skall tillämpas på en förvaltad fastighet. Härpå ger RSV:s anvisningar inget direkt svar. Vad som sägs är rent allmänt om substansvärdemetoden att tillgångarna och skulderna medräknas och värderas i enlighet med bestämmelserna i SFL §§ 1—5.

Svaret på sistnämnda fråga har anknytning till det renodlade förvaltningsbolagets värdering. 1983 års HD-fall rörde ett sådant. Trots att lagtexten ger uttryck för en marknadsvärdeprincip och trots att det måste ha stått klart att bolagets verkliga värde var betydande, tillät sig HD att göra en genomsyn och värdera egendomen på samma sätt som om det varit fråga om en direktägd fastighet, varvid bolagets skattemässiga värde blev 0. HD torde då ha beaktat att fastighetsförvaltningen — till skillnad från vad som var fallet i 1973 års avgörande — inte hade något samband med annan ekonomisk verksamhet hos givare eller gåvotagare. Det kan noteras att bolagets enda verksamhet sades vara att äga och förvalta *ett* eller, möjligen senare, *två* objekt.

Open access från www.skattenytt.se, 2026-02-06 23:20:23

Ett problem ligger i HD:s reservation att inga särskilda omständigheter föranledde annat än användande av taxeringsvärde — vilket uttalande ju klart har bäring på 1973 års fall. Men vilka andra omständigheter kan tänkas få betydelse för en avvikelse från taxeringsvärdenivån?

En sådan skulle givetvis kunna vara att det är fråga om ett förvaltningsbolag, vars aktier (eller andelar) — utan att det direkt avser ett s k marknadsbolag — ändå är föremål för en viss handel. En annan omständighet kunde — framför allt vid gåva — vara att givaren kort tid före gåvotillfället köpt egendomen eller att gåvotagaren kort tid därefter säljer gåvoegendomen. Skulle såväl inköp som försäljning ske i tidsmässig anslutning till gåvotillfället är det uppenbart att lagtextens uttalande princip om ''påräkneligt pris'' kan komma till användning.

En fråga är om bolagets storlek kan utgöra en ''särskild omständighet'' av det slag som HD åsyftat. Skulle bedömningen bli annorlunda, om bolaget ägde och förvaltade ett stort antal fastigheter? Skälet till en sådan åtskillnad i värderingsprincip skulle då kunna vara att innehav av en eller ett fåtal objekt är uttryck för en mera passiv kapitalplacering, medan innehav av ett större antal objekt skulle vittna om en mera aktiv eller dynamisk, målinriktad affärsverksamhet. Styrkan av detta skäl lämnas därhän i detta sammanhang. Klart står att ett differierat synsätt av nu berört slag skapar svårbedömbara gränsdragningsproblem. Klart står också att det i 1983 års fall inte var fråga om någon ''liten'' fastighetsförvaltning. Även om det bara rörde sig om en uthyrd fastighet, var dennas värde betydande.

En annan skiljelinje skulle kunna gå mellan, å ena sidan, innehav/överlåtelse av ett bolag i sin helhet och, å andra sidan, delar av ett bolag. I vart fall när det är fråga om ett aktiebolag låter det sig givetvis sägas att ett majoritetsinnehav kan innebära ett högre värde per aktie än ett minoritetsinnehav. Även här skulle gränsdragningsproblem snart uppkomma, vilket ytterligare kompliceras av att delägande i icke-marknadsbolag ofta utmärks av att delägarna är medlemmar i en och samma familj.

Så långt beträffande fastigheter som utgör förvaltningsegendom, d v s fastighet enligt A 3 och B ovan.

Om gåva av företagsegendom sker i strid med förutsättningarna i AGL 43 § andra stycket, gäller inte lättnadsregeln för värderingen. Egendomen skall då enligt lagtexten värderas enligt normen ''påräkneligt pris''.

Denna situation förelåg i 1984 års fall. I det målet tillämpades visserligen taxeringsvärdenormen, men det skedde i brist på utredning om verkliga värdet. Detta HD:s uttalande indikerar att utgången skulle ha blivit en annan om t ex fastigheten haft ett bokfört värde, baserat på anskaffningskostnad, som legat högre än taxeringsvärdet. HD har således anlagt olika principiella synsätt, beroende på om det är fråga om fastighetsförvaltning (1983 års mål) eller rörelsefastighet, ehuru lättnadsregeln inte kunnat tillämpas (1984 års mål). Även på ett annat sätt skiljer sig synsättet. Som ovan anmärkts beträffande 1983 års mål tillämpades föregående

Open access från www.skattenytt.se, 2026-02-06 23:20:23

års taxeringsvärde. I 1984 års mål använde HD uttrycket ''det vid gåvotillfället gällande taxeringsvärdet''. Gåvan skedde 1979. Det framgår inte av referatet om det förelåg olika taxeringsvärden 1978 och 1979. (I vart fall förekom ingen allmän fastighetstaxering dessa år.) I 1983 års mål var det däremot en avsevärd skillnad mellan det ''gamla'' och det ''nya'' taxeringsvärdet.

5. Några synpunkter de lege ferenda

Bortsett från de fall då lättnadsregeln är tillämplig och fråga är om rörelsefastighet (typ A 1 och 2 enligt indelningen ovan) bereder fastighet i indirekt ägo värderingsproblem. Lagtexten har sin klara princip (''påräkneligt pris''), men den praktiska tillämpningen härav leder ofta till att värdering sker enligt substansvärdemetod — därför att någon annan bättre metod sällan står till buds i praktiken — och denna metod förutsätter ett ställningstagande till hur de olika tillgångsposterna, var för sig, skall värderas.

Naturligtvis kan det, med lagtexten som stöd, förklaras och försvaras att en sådan substansvärdering skall ske på basis av reella värden. I vissa fall, särskilt när en fastighet är nyanskaffad, utgör det bokförda värdet ett sannolikt mått på fastighetens verkliga värde. I vissa andra fall, t ex när bolaget i egen regi uppfört en fastighet för mycket speciella ändamål, är det ingalunda säkert att fastighetens bokförda värde motsvarar dess verkliga värde. Detta är måhända ingen avgörande invändning mot att det bokförda värdet i princip beaktas vid substansvärderingen; det skulle då ankomma på den skattskyldige att i förekommande fall styrka eller i vart göra sannolikt att marknadsvärdet är lägre än bokförda värdet. En annan, mera vägande invändning är den att fastigheter normalt har helt olika värden vid olika tidpunkter, varav följer att bokförda värdet på sedan lång tid innehavda fastigheter kan vara helt ointressanta för en marknadsvärdering. För att ta ett mycket renodlat exempel: Två bolag har var sitt fastighetsbestånd, som är identiskt lika. Det ena bolaget har förvärvat sina fastigheter för lång tid sedan, med påföljd att fastigheternas bokförda värden understiger dessas taxeringsvärden. Det andra bolaget har nyligen till marknadspris förvärvat sitt innehav. Dessa fastigheters bokförda värden överstiger då sannolikt taxeringsvärdena. Om substansvärdering sker och de bokförda högre värdena läggs till grund för bolagsvärderingen, blir konsekvensen att de två bolagens skattemässiga värden blir helt olika, trots att deras reella värden är lika. Detta strider mot en grundläggande rättssäkerhetsprincip, nämligen den att lika skall behandlas lika. Det är med andra ord otillfredsställande att värderingsresultatet blir beroende på en i sammanhanget så pass ovidkommande faktor som den tidpunkt, vid vilken fastigheten i fråga förvärvats (eller uppförts).

Nuvarande osäkerhet i värderingsfrågan skulle kunna elimineras om värdering av fastighetsägande bolag, som inte är marknadsbolag, generellt skedde på grund-

Open access från www.skattenytt.se, 2026-02-06 23:20:23

val av substansvärdemetod, vid vilken den fasta egendomen — bortsett från lagerfastigheter — togs upp till samma värde som skulle gällt om fastigheten eller fastigheterna hade varit direktägda. En sådan regel anknyter väl till den praxis, som HD anammat i 1983 och 1984 års ovan redovisade fall, och innebär strängt taget inte något annat än ett renodlande av den däri valda linjen. Det innebär att man anlägger en genomsynsprincip; värderingsresultatet blir i princip detsamma, oavsett vilken juridisk form fastighetsägandet antagit. En sådan regel är lätt att tillämpa och tillgodoser framför allt förutsebarhetskravet. Det inledningsvis gjorda citatet ur AGL 23 § B med därtill hörande motivuttalanden visar att lagstiftaren förutsatt en sådan genomsynsprincip vara det normala vid värdering av värdepappersförvaltande bolag; det är då svårt att förstå varför inte fastighetsförvaltande bolag också normalt skulle kunna bli föremål för en motsvarande genomsynsprincip.

Om lagstiftaren skulle anse att en regel av den föreslagna innebörden i gåvosammanhang skulle kunna medföra icke önskvärda skattemässiga förmåner för de skattskyldiga, kan en liknande stoppregel som den, som föreslås i 50 § i arvs- och gåvoskattekommitténs förslag till ny AGL, införas. Stoppregelns innebörd är att gåvobeskattning inte skall ske till ett lägre, skattemässigt värde, om gåvoegendom säljs inom en tvåårsfrist; i stället skall gåvoskatten då beräknas på den vid försäljningen erhållna köpeskillingen. SN

är konsult vid Hagström & Olssons skatteavdelning i Stockholm samt undervisar vid juridiska fakulteten i Uppsala.

Open access från www.skattenytt.se, 2026-02-06 23:20:23