

# Några ord om beskattningskonsekvenserna vid försäljning av andelar i fastighetsförening samt vid andelsägares köp av föreningens fastighet

Av skattekamreraren Svente Jacobsson

A. bildar 1943 en fastighetsförening. Andelskapitalet är 500 kr. A. lånar föreningen 150 000 kr. Hos kreditinrättningar upplånar föreningen 350 000 kr. och uppför en fastighet. Per 31/12 1944 har balansräkningen följande utseende:

|               |         |         |         |
|---------------|---------|---------|---------|
| Fastighet     |         | 500 000 |         |
| Kassa         |         | 500     |         |
|               |         |         | 500 500 |
| Skulder:      |         |         |         |
| lån hos A.    | 150 000 |         |         |
| lån hos andra | 350 000 | 500 000 |         |
| Andelskapital |         | 500     |         |

500 500

Sex år senare, 31/12 1950, innehåller balansräkningen följande poster.

|             |  |         |         |
|-------------|--|---------|---------|
| Fastigheten |  | 500 000 |         |
| Kassa       |  | 500     |         |
|             |  |         | 500 500 |

|                 |         |         |         |
|-----------------|---------|---------|---------|
| Skulder:        |         |         |         |
| lån hos A.      | 150 000 |         |         |
| lån hos andra   | 300 000 | 450 000 |         |
| Andelskapital   |         | 500     |         |
| Fören:s kapital |         | 50 000  |         |
|                 |         |         | 500 500 |

Under 1945—1950 uppkommen vinst har alltså använts för amortering av lånen hos kreditinsättningarna. Ytterligare kapitalinvestering i fastigheten har icke skett. Fastigheten har underhållits normalt.

I slutet av 1950 beslutar sig A. för att till B. överlåta sitt intressentskap i föreningen, vars samtliga andelar han nu äger. Dessa ha kostat honom 500 kr., d. v. s. det nominella beloppet. Han är ensam föreningens styrelse. Till B. säljer nu A. samtliga andelar för 100 500 kr. I 1951 års deklaration uppger A., att han under beskattningsåret sålt andelarna i föreningen med vinst, vilken ju icke deklarerats, eftersom han ägt andelarna i mer än fem år.

I början av 1951 köper B. fastigheten av föreningen till ett pris, motsvarande fastighetens bokförda värde, 500 000 kr och övertar skuldförbindelserna. Föreningens tillgångar bestå därefter av fordran hos B. 50 000 kr, samt kassa, 500 kr. Här emot svarar dels föreningens kapital, 50 000 kr, dels andelskapitalet, 500 kr. Föreningen skriver bort fordran hos B., varefter aktiv- och passivpos-

vid lagändringens ikraftträdande och vilkas medverkan till transaktioner i antytt syfte låge relativt långt tillbaka i tiden.

*Övergångsbestämmelserna* till denna lagstiftning böra särskilt uppmärksammas. Enligt dessa äga aktie- resp. andelsägare rätt att från sådan juridisk person, som nu är i fråga, förvärva dylika svenska aktier och andelar till företagens anskaffningskostnad utan att s. k. förtäckt aktieutdelning skall anses föreligga. Utnyttjas denna möjlighet, vilket som

regel skall ske före den 1 januari 1954, skall vid sedermera företagens försäljning så anses som aktie- resp. andelsägaren förvärvat tillgången vid tidpunkten för bolagets eller föreningens förvärv av densamma.

## Investeringsavgift

Redogörelse för denna lagstiftning har lämnats i nr 12 av föregående årgång.

## Investeringskonto för skog

I ett följande häfte av tidskriften kommer en redogörelse att lämnas för denna lagstiftning.

terna i balansräkningen utgör kassa, 500 kr, resp. andelskapital, 500 kr.

Fastighetens taxeringsvärde har 1945—1951 varit 500 000 kr, vilket svarar mot bokförda värdet. Vid 1952 års fastighetstaxering höjes dock taxeringsvärdet med 50 000 kr till 550 000 kr.

Av 1952 års vederbörande taxeringsnämnd taxeras B. för förtäckt utdelning från föreningen till ett belopp av 50 000 kr, d. v. s. bortskrivningen av föreningens fordran hos honom. B. taxeras dessutom för förtäckt utdelning å ytterligare 50 000 kr., som taxeringsnämnden anser B. ha erhållit därigenom att han köpt fastigheten för ett pris, som med 50 000 kr understiger det allmänna saluvärde, som det nya taxeringsvärdet representerar. Hade fastigheten sålts till annan person för 550 000 kr., skulle — menar taxeringsnämnden — ha bokförts vinst å 50 000 kr, för vilken B. skulle ha taxerats, när den utdelades. Utdelning har enligt taxeringsnämndens mening i själva verket skett genom att B. köpt fastigheten till det bokförda värdet.

Vad är nu kontentan av det hela? A. har, på grund av sitt intressentskap i föreningen och till följd av det sätt, varpå detsamma avvecklats, tagit ut ur föreningen 50 000 kr utöver vad han själv satsat i densamma. Beloppet utgör samlade vinstmedel men undgår beskattning i A:s hand. Vidare har A. gjort en kapitalvinst på 50 000 kr.

B. som satsat 100 000 kr för att erhålla intressentskapet i föreningen, taxeras för 100 000 kr, när han köper fastigheten, trots att föreningens reallgångar icke ökats under tiden mellan hans förvärv av andelarna och hans köp av fastigheten och icke vare sig han eller någon annan investerat kapital i fastigheten sedan dess tillkomst.

Hur ha dessa materiellt orimliga taxeringar kunnat komma till stånd? Förklaringen bör sökas i handlägg-

ningen av A:s deklaration 1951. Formellt hade A. sålt sina fem andelar till ett överpris av 100 000 kr. Taxeringsnämnden godtog uppgiften, att det här var fråga om icke skattepliktig realisationsvinst vid försäljning av lös egendom. Realiter har emellertid A. i samband med utträde ur föreningen uttagit de samlade vinstmedlen såsom utdelning och återfått sin kapitalinsats. (Det är väl egentligen knappast riktigt att tala om "utträde ur föreningen," eftersom föreningsbeteckningen i detta fall är en fiktion: föreningen hade endast en medlem, A, som även utgjorde föreningens styrelse.) Det belopp, B. satsat för att kunna komma över rätten att disponera över reallgången, fastigheten, såsom ensam medlem, andelsägare och styrelse i föreningen, bör rätteligen anses fördela sig på följande sätt:

a) 500 kr, inbetalade till föreningen såsom andelskapital, sedan A. återfått sitt;

b) 50 000 kr, inbetalade till föreningen såsom lån för att sätta föreningen i stånd att utdela 50 000 kr i vinst till A.:

c) 50 000 kr, utgörande till A. utgiven ersättning för att han utträtt ur föreningen.

A. borde följaktligen ha taxerats för 100 000 kronor.

I ett av B. rättat bokslut hade balansräkningen erhållit följande utseende:

|               |         |         |
|---------------|---------|---------|
| Fastigheten   | 500 000 |         |
| Kassa         | 500     |         |
|               |         | <hr/>   |
|               |         | 500 500 |
| Skulder:      |         |         |
| lån hos B.    | 50 000  |         |
| lån hos andra | 450 000 | 500 000 |
| Andelskapital |         | 500     |
|               |         | <hr/>   |
|               |         | 500 500 |

Att taxera B. vid köpet av fastigheten för det belopp, 50 000 kr, som utgör höjningen av taxeringsvärdet,

förefaller lika orimligt, som det vore att vid beräkning av realisationsvinst vid föreningens försäljning av fastigheten göra gällande, att försäljningspriset bör upptagas till 550 000 kr.

Om hänsyn på något sätt skulle ha tagits till höjningen av fastighetens saluvärde redan vid uppsättandet av balansräkningen pr 31/12 1950 borde detta ha kommit till synes på följande sätt (efter B:s köp av andelarna).

|   |         |
|---|---------|
| Fastigheten   | 500 000 |
| Fastighetens värdeökning på grund av andra omständigheter än kapitalinvestering | 50 000  |
| Kassa   | 500     |
|   | <hr/>   |
|   | 550 500 |
|   | <hr/>   |

|                  |         |         |
|------------------|---------|---------|
| Skulder:         |         |         |
| lån hos B.       | 50 000  |         |
| lån hos andra    | 450 000 | 500 000 |
| Andelskapital    |         | 500     |
| Dispositionsfond |         | 50 000  |
|                  |         | <hr/>   |
|                  |         | 550 500 |

Ställningen efter B:s köp av fastigheten blevo följande:

|   |         |
|---|---------|
| Fordran hos B.  | 50 000  |
| Fastighetens värdeökning på grund av andra omständigheter än kapitalinvestering | 50 000  |
| Kassa   | 500     |
|   | <hr/>   |
|   | 100 500 |
| Skuld till B.   | 50 000  |
| Andelskapital   | 500     |
| Dispositionsfond  | 50 000  |
|   | <hr/>   |
|   | 100 500 |