Köp — Gåva?

Av jur kand Staffan Seth

I Skattenytt nr 4 refereras mycket utförligt ett regeringsrättsavgörande av den 5 juni 1981. Det finns därför ingen anledning att återigen gå igenom fallet utan här skall endast lämnas en kort sammanfattning, vilket är nödvändigt för det fortsatta resonemanget. Utgången i målet väcker nämligen en del frågor utöver de som uppmärksammades i kommentaren i Skattenytt. Så har målet exempelvis redan resulterat i en speciell lagstiftning angående skogsavdrag.

Regeringsrättens dom den 5 juni 1981

Två bröder förvärvade genom köpekontrakt 1975 av sin far en mindre jordbruksfastighet för 65 000 kr motsvarande det taxeringsvärde som gällde fram till och med 1974 och som var 35 000 kr lägre än 1975 års taxeringsvärdet. Köpeskillingen betalades genom att var och en av bröderna överlämnade revers om 32 500 kr. Från och med 1975 skrevs reverserna av med 4 000 kr per år. Någon ränta betalades inte. I ansökan om förhandsbesked frågades om de skulle anses ha köpt fastigheten eller ha fått den i gåva. Rättsnämndens majoritet ansåg att det var gåva, medan fyra ledamöter som var skiljaktliga ansåg att det var köp.

Regeringsrättens dom avkunnades med rösterna 3 mot 2, varvid majoriteten ansåg att fånget var gåva. Ett förhandsbeskedsärende kan inte avgöras med mindre röstövervikt.

Det skall observeras att parterna säkerligen hade betraktat överlåtelsen som en gåva men kallade det köp då man ville undvika gåvoskatt 1975. När bröderna 1981 önskade sälja fastigheten var de vid reavinstberäkningen betjänta av att få fånget hanterat som en gåva och det var då naturligt att ange alla skäl som talades därför. Rättsnämndens majoritet i vars beslut regeringsrätten gjorde ej ändring angav bland annat beträffande ena brodern ”vid bedömningen av om ett fång vid realisationsvinstberäkningen till sin huvudsakliga innebörd bör anses vara köp eller gåva finner nämnden att det för år 1975 åsatta taxeringsvärdet bör anses utgöra värdet på fastigheten. Detta innebär att köpeskillingen för sökandens fastighetsandel understiger fastighetsandelens värde med 17 500 kr. Med hänsyn härtill och till övriga omständigheter i ärendet får den huvudsakliga innebörden av sökandens fång anses vara gåva”. Det faktum att köpeskillingen understeg det nya taxeringsvärdet i kombination med övriga omständigheter gjorde att det var fråga om gåva. Detta har tolkats som om enbart relationen taxeringsvärde— köpeskilling skulle vara avgörande. Enligt min uppfattning bör man vara noga med att väga in alla omständigheter i ärendet och hit hör framförallt släktskapsförhållande, värderelationer och andra omständigheter. Mer här om nedan.

Open access från www.skattenytt.se, 2026-10-31 13:45:24

Till de frågor som aktualiseras av denna dom hör fångets betydelse för gåvoskatt, inkomstskatt och stämpelskatt. Då bedömningen varierar mellan de skilda reglerna kan ett fång betraktas som köp ur inkomstskattesynpunkt och gåva ur gåvoskattesynpunkt eller tvärtom. Sedan riksdagen tagit lag om beräkning av avdrag på grund av avyttring av skog i vissa fall (SFS 1982:60) är det dessutom så illa att ett fång ur reavinstsynpunkt skall betraktas som gåva men ur skogsavdragssynpunkt som köp. Allt detta aktualiseras av ovannämnda rättsfall. För att om möjligt reda ut begreppen samt kommentera den nya lagen skall reglerna genomgås nedan.

Gåvoskatt

Avgörande för bedömningen om en överlåtelse är köp eller gåva är relationen mellan utgiven ersättning och taxeringsvärdet året före överlåtelsen. Om en fastighet överlåtes genom gåvobrev och gåvotagaren övertar betalningsansvar för fastigheten åvilande gäld eller utfärdar reverser till givaren kan överlåtelsen vara köp eller gåva. Så länge förpliktelsen är mindre än taxeringsvärdet året före överlåtelsen kan man utgå ifrån att fånget är gåva. Uppgår förpliktelsen till taxeringsvärdet eller däröver är fånget ett köp. I det första fallet utgår följaktligen gåvoskatt om det skattepliktiga värdet överstiger 2 000 kr medan sådan skatt inte aktualiseras i det senare fallet.

Enligt 22 § AGL skall vid beräkning av arvs- och gåvoskatt värdet av fast egendom beräknas efter taxeringsvärdet året före arvs-resp gåvotillfället. Det är följaktligen lagreglerat att det är året före överlåtelsen som gäller. I vissa fall som anges i 22 § 2 mom AGL skall fastigheten åsättas särskilda värden av länsstyrelsen. Detta gäller dels fastigheter vilka saknar taxeringsvärde för året före det år då skattskyldigheten inträdde, dels fastigheter vilkas värde har ökat t ex genom ny-, till- eller ombyggnad eller minskat t ex genom brand eller skogsavverkning. I praxis (NJA 1979 s 456, jfr SN 1982 s 222 ff) har detta ansetts innebära att om skattskyldigheten inträtt under ett år då allmän fastighetstaxering äger rum och efter det att taxeringsarbetet har avslutats skall de värderingsprinciper som ligger till grund för den senare taxeringen vara normgivande vid värderingen. Det har följaktligen kunnat vara dyrare att ge bort en del av fastigheten än hela fastigheten. För att råda bot på detta har regeringen under våren 1982 i proposition 1981/82:210 föreslagit att man även i dessa fall skall utgå från taxeringsvärdet året före. Denna lagstiftning föreslås få retroaktiv verkan och gälla överlåtelser som skett efter utgången av 1980.

Effekten av de nya taxeringsvärdena slår vid arvs- och gåvoskatt igenom först året efter höjningen. Detta innebär att 1981 års taxeringsvärden påverkar arvs- och gåvofall efter sista december 1981. Under hela 1981 var det följaktligen möjligt att ge bort fastigheter och få gåvoskatten beräknad efter de gamla taxeringsvärdena.

Vid inkomsttaxeringen gällde dock andra regler under 1981. Se nästa sida.

Open access från www.skattenytt.se, 2026-10-31 13:45:24

Stämpelskatt

Stämpelskatt utgår vid köp och byte men inte vid gåva. Om fastighet bortskänkes och gåvotagaren övertar det personliga betalningsansvaret för skulder understigande 85 procent av taxeringsvärdet, behandlas fånget ur stämpelskattesynpunkt som gåva. Uppgår betalningsansvaret till 85 procent eller däröver blir fånget ur stämpelskattesynpunkt att betrakta som köp. Det skall noteras att gåvoskatt kan utgå samtidigt som stämpelskatt tas ut. Detta inträffar om fastighet överlåtes med t ex 90-procentig belåning.

I extremfall har ett som köp betecknat fång av Högsta Domstolen (NJA 1972 s 263) ansetts utgöra gåva även vid beräkning av stämpelskatt. Köpeskillingen var i det fallet cirka 50 procent av taxeringsvärdet. Man torde kunna utgå ifrån att inskrivningsmyndigheterna i normalfallet tar ut stämpelskatt på överlåtelser som betecknas som köp och i gåvofallen där motprestationen uppgår till minst 85 procent av taxeringsvärdet.

Det taxeringsvärde som används i stämpelskattesammanhang är inte detsamma som det som gäller vid beräkning av gåvoskatt. Enligt 8 § 1 mom stämpelskattelag är det taxeringsvärdet året närmast före det år då lagfart sökes som skall läggas till grund för beräkning av stämpelskatt. Om fastighet gavs bort 1981 och lagfart söktes 1981 var det följaktligen 1980 års taxeringsvärde som skulle läggas till grund för beräkning av stämpelskatt. Väntade gåvotagaren med att lämna in lagfartsansökan till 1982 var det 1981 års taxeringsvärden som skulle läggas till grund för beräkning av stämpelskatt. Gåvotagaren eller förvärvaren kan därigenom i vissa fall styra stämpelskatten.

Som exempel kan anföras gåva 1981 av fastighet med taxeringsvärde 1980 om 1 000 000 kr och 1981 om 1 800 000 kr. Denna fastighet ges bort 1981 mot att gåvotagaren övertar betalningsansvaret för skulder om 950 000 kr. Motprestationen överstiger 85 procent av taxeringsvärdet 1980 men understiger 85 procent av 1981 års taxeringsvärde. Om lagfartsansökan hade ingetts 1981 hade stämpelskatt utgått på 1980 års taxeringsvärde med 15 000 kr. Om gåvotagaren i stället väntat till 1982 med att ge in ansökan skulle fånget ha betraktats som gåva ur stämpelskattesynpunkt. I båda fallen är fånget gåva ur gåvoskattesynpunkt.

Det kan observeras att fallet är tämligen ovanligt eftersom lagfartsansökan skall inges inom 3 månader från gåvodagen och det endast gäller gåvor under det sista kvartalet under år då taxeringsvärdet höjs.

Inkomstskatt

Fångets natur har självfallet stor betydelse i fråga om beräkning av realisationsvinst och avskrivningsunderlag för markanläggningar, byggnader och fastighetsinventarier och inte minst för beräkning av ingångsvärde på skog och grus m m. Om fånget är gåva övertar den nye ägaren i princip den gamle ägarens ingångsvärden med undantag för markanläggningar. Är det däremot

Open access från www.skattenytt.se, 2026-10-31 13:45:24

fråga om köp skall en realisationsvinstberäkning göras samt nya avskrivningsunderlag och ingångsvärden beräknas med utgångspunkt från köpeskillingen. Det är därför av största vikt att parterna kan bedöma en transaktions innebörd.

I det ovan angivna förhandsbeskedet blev det inga skattekonsekvenser i samband med överlåtelsen 1975 samtidigt som de nya ägarna var betjänta av att få den första överlåtelsen betraktad som gåva för att få så liten skattepliktig realisationsvinst som möjligt vid den senare överlåtelsen. I det fallet aktualiserades aldrig frågan om de nya ägarnas avskrivningsunderlag eller ingångsvärden på skog. Under 1981 har denna fråga varit en påtaglig realitet. Tidigare gjordes ofta överlåtelser slentrianmässigt för taxeringsvärdet. Ibland kallades överlåtelsen för köp, ibland för gåva. Numera är de flesta medvetna om betydelsen av att inte köpa under eller allt för långt under det skattepliktiga realisationsvinsttaket eftersom köparen då drar på sig en latent skatteskuld. Likaså är det av största betydelse att man vid köp beaktar effekterna på avskrivningsunderlag och liknande. Det kan förmodas att regeringsrätten inte närmare gick in på frågan om hur fångets rubricering påverkar avskrivningsunderlag och ingångsvärde på skog. Hade man gjort detta och funderat över vad som gällde vid överlåtelser under 1981 är det möjligt att utgången av målet hade blivit en annan.

Följande renodlade exempel kan åskådliggöra skillnaden. Ren skogsfastighet hade 1980 ett taxeringsvärde om 400 000 kr och 1981 1 000 000 kr, allt skogsbruksvärde. Om denna fastighet 1981 gavs bort mot att gåvotagaren övertog betalningsansvar för 335 000 kr var det fråga om gåva ur gåvoskattesynpunkt och stämpelskattesynpunkt. Gåvotagaren skulle därvid ha övertagit givarens ingångsvärden. Detta skulle troligen ha inneburit att det inte skulle ha funnits något utrymme för skogsavdrag. Om däremot den gamle ägaren sålt fastigheten för 1 000 000 d v s det nya taxeringsvärdet skulle fånget ha varit ett köp och köparen skulle ha fått möjlighet att utnyttja skogsavdrag om 500 000 kr.

Hade fastigheten köpts för 800 000 kr d v s dubbla gamla taxeringsvärdet men understigande det nya taxeringsvärdet skulle det med utgångspunkt från ovanstående dom kunna göras gällande att det inte var fråga om köp utan gåva och något skogsavdrag skulle inte erhållas. Köparen skulle visserligen vara skyldig att betala säljaren 800 000 kr, vilket belopp, med tanke på att han i stället för att kalkylerat skogsavdrag om 400 000 kr inte skulle få något alls, skulle bli helt förödande för hans ekonomi. Civilrättsligt gäller köpets bestämmelser men skatterättsligt är det fråga om en gåva.

Om man i stället för att titta på ingångsvärden och avskrivningsunderlag betraktar realisationsvinstskatteaspekterna har problemet andra förtecken. Anta att fastigheten har ett skattepliktigt reavinsttak om 500 000 kr. Om det säljs för 1 000 000 kr blir den skattepliktiga reavinsten 500 000 kr. ”Säljs” fastig-

Open access från www.skattenytt.se, 2026-10-31 13:45:24

heten i stället för 800 000 kr varvid försäljningen betraktas som gåva får säljaren 800 000 kr skattefritt mot att köparen får överta en latent skatteskuld. Parterna har helt naturligt motstridiga intressen i denna del vilka kan bli föremål för förhandlingar. Det skall då konstateras att dessa frågor om köp eller gåva vid inkomstbeskattning i princip endast bör kunna uppkomma vid överlåtelse mellan närstående. Hela resonemanget bygger på en presumtion att det finns en gåvoavsikt men någon gåvoavsikt kan vanligen inte antas föreligga mellan personer som inte är släkt. Skulle så vara fallet kommer det framöver att återfinnas annonser om att fastigheter bortskänkes mot övertagande av skulder upp till kanske 85 eller 90 procent av taxeringsvärdet. Någon gåvoavsikt kan knappast spåras i sådana fall och om så skulle behövas kanske till och med generalklausulen skulle kunna tillämpas. Emellertid är frågeställningen högintressant och frekvent beträffande närstående. Ett av skälen härtill kan sägas vara, att det är tillåtet att göra dåliga affärer med utomstående men ej med närstående.

Skatteutskottet — Lag om skogsavdrag i vissa fall

Sedan budgetdepartementet under 1981 funderat över dessa frågor tog skatteutskottet på eget initiativ på hösten upp frågan. Utskottets borgerliga majoritet föreslog att riksdagen skulle anta en lag om beräkning av avdrag på grund av avyttring av skog i vissa fall. En överlåtelse som betecknas som köp, byte eller liknande och där vederlaget inte understiger det för fastigheten för år 1980 gällande taxeringsvärdet skall enligt denna lag vid beräkning av avdrag på grund av avyttring av skog anses ha förvärvats av den skattskyldige genom köp, byte eller därmed jämförligt fång.

På grund av voteringsmissar föll förslaget vid behandlingen på höstriksdagen. Motionsvägen återkom det till vårriksdagen och lagen har numera tagits av riksdagen. Den som köpt en jordbruksfastighet under 1981 kan följaktligen vara säker på att han har köpt den vad beträffar skogen. Däremot kan han inte vara lika övertygad om vad som gäller ur reavinstsynpunkt. Lagen gäller endast förvärv under 1981.

Anta att ovan nämnda fastighet sålts från far till son för 800 000 kr under 1981. Sonen kan i fortsättningen räkna med skogsavdrag på 400 000 kr samtidigt som fadern kan hävda att han har gett bort fastigheten och därigenom slippa realisationsvinstskatt. När sonen om ett okänt antal år säljer fastigheten är det väl troligt att han kommer att hävda att han köpt den eftersom han fått skogsavdrag som om fastigheten var köpt. Om han i stället skulle hävda att fastigheten erhållits i gåva skulle han från ingångsvärdet 500 000 kr som han övertar från fadern få avräkna 400 000 kr i utnyttjat skogsavdrag. Även om beloppen enligt gällande reavinstregler skall indexeras med olika omräkningstal visar exemplet vad som händer om fånget är gåva. Omkostnadsbeloppet närmar sig noll med åtföljande hög reavinst.

Open access från www.skattenytt.se, 2026-10-31 13:45:24

Lagen om skogsavdrag i vissa fall löser problemet till hälften men kan lika gärna sägas skjuta ett annat problem framför sig.

Framtiden

Som förhoppningsvis framgått av ovanstående har vi idag ett minst sagt krångligt regelsystem som medför att åtskilliga fastighetsägare saknar kännedom om de har köpt eller fått sina fastigheter. De kan också tänkas ha både fått och köpt fastigheterna och vad beträffar förvärv 1981 är det möjligt att det är gåva ur realisationsvinstskattesynpunkt, köp beträffande skogsavdrag och beträffande stämpelskatt. Det är också så att de nya taxeringsvärdena har nått en sådan nivå att de i relativt många fall, åtminstone för stunden, överstiger saluvärdet. De beprövade absoluta sanningarna som tidigare rådde att saluvärdet alltid var högre än taxeringsvärdet gäller inte längre. Det är till och med så att det finns exempel på att lantbruksnämnd vägrat förvärvstillstånd för belopp som uppgått till taxeringsvärdet. Statliga myndigheter har följaktligen krävt att försäljning skall ske för belopp understigande taxeringsvärdet och det förefaller då märkligt om man skulle ifrågasätta fångets natur.

Emellertid måste större klarhet skapas med dessa regler så att ett köp i görligaste mån är ett köp och en gåva likaså i görligaste mån en gåva. Att gå så långt som att ange att fångeshandlingbeteckningen skall styra fånget lär inte vara möjligt utan det måste finnas någon säkerhetsventil. Problemet är så pass komplext att jag utan att lägga fram ett heltäckande eget förslag med gott samvete kan nöja mig med att peka på det och att föreslå att reglerna ses över.

Tabell utvisande den skattemässiga behandlingen av köp eller gåva under 1982. Uppställningen utgår från att taxeringsvärdena är desamma 1981, 1982 och 1983. Eftersom gåvoskatten beräknas från taxeringsvärdet året före gåvan, inkomstskatteeffekterna från taxeringsvärdet överlåtelseåret och stämpelskatten från taxeringsvärdet året före ansökan, måste denna begränsning göras.

Fångeshandling	Köpebrev	Köpebrev	Gåvobrev	Gåvobrev
Taxeringsvärde/ Motprestation	100/ 125	100/ 75	100/ 75	100/ 90
Gåvoskatt	Köp	Gåva	Gåva	Gåva
Inkomstskatt Reavinst, avskrivning	Köp	Gåva/ Köp	Gåva	Gåva
Stämpelskatt	Köp	Köp	Gåva	Köp

Open access från www.skattenytt.se, 2026-10-31 13:45:24