SKATTENYTT

OFFICIELLT ORGAN FÖR TAXERINGSNÄMNDSORDFÖRANDENAS RIKSFÖRBUND

NR 10 1982

Om lageraktier och organisationsaktier i byggnadsrörelse

Av civilekonom Bror Olsson

Den uppsats som här följer har en föregångare, publicerad i Skattenytt nr 4/1971 sid 147 ff. Föregångaren har omarbetats och ändrats i vissa delar. De ingrepp som gjorts är huvudsakligen föranledda av lagändringar tillkomna under den tid som gått sedan den föregående publiceringen. Avsikten är att redogörelsen i sin nya version skall spegla rättsläget vid årsskiftet 1982/1983. Beträffande ikraftträdandefrågor m m hänvisas till Stig von Bahrs uppsats i Skattenytt nr 10/1981 sid 423 ff.

1 Inledning

Den skattemässiga behandlingen av aktier som byggnadsföretagen innehar tilldrar sig från skilda synpunkter intresse. Själva karaktären av aktierna är avgörande för hur inkomstbeskattningen för ägareföretaget i betydelsefulla hänseenden verkar. Därav följer att gränsdragningen mellan aktier av olika karaktär blir en fråga av mycket stor vikt. Det kan därför finnas anledning undersöka var gränsen går mellan de olika aktieslag som här är aktuella och belysa gränsdragningens effekt vid inkomstbeskattningen.

Man kan urskilja två huvudtyper av aktier i byggnadsföretagens ägo, i praktiken vanligen benämnda lageraktier och organisationsaktier. Möjligen skulle man kunna tala om ytterligare en huvudtyp, nämligen kapitalplaceringsaktier, men denna tredje kategori är så sparsamt representerad hos företagen att den knappast förtjänar särskilt uppmärksammas. I denna uppsats koncentreras intresset helt på lageraktier och organisationsaktier.

Open access från www.skattenytt.se, 2026-10-31 13:44:34

Redan inledningsvis bör anmärkas att begreppet organisationsaktier här används i vidsträckt mening — till innebörden kongruent med det i skattelitteraturen ibland begagnade uttrycket inventarieaktier. Mot lageraktier korresponderar i sin tur uttrycket varuaktier.

För att den följande redogörelsen skall kunna bli någorlunda lättläst behövs ett par enkla termer att använda som beteckning på de företag diskussionen kommer att kretsa kring. *''Byggnadsbolaget''* kommer genomgående det företag att kallas som är innehavare av lageraktier eller organisationsaktier, och byggnadsbolaget förutsätts driva yrkesmässig byggnadsrörelse i aktiebolagsform. Det bolag som byggnadsbolaget har aktier i kallas för *''lagerbolaget''* när fråga är om lageraktier och för *''organisationsbolaget''* när fråga är om organisationsaktier. Från språklig synpunkt ter sig sistnämnda båda uttryck onekligen som mindre attraktiva, men de har den fördelen att identifieringen på ett smidigt sätt underlättas. Samtliga berörda företag förutsätts vara svenska aktiebolag.

Först skall nu här lämnas en mycket kortfattad karakteristik av begreppen lageraktier och organisationsaktier i byggnadsrörelse. Några utmärkande egenskaper för de båda aktieslagen skisseras i allmänna ordalag. Därefter följer ett avsnitt som belyser verkningarna vid byggnadsbolagets inkomstbeskattning i en del mer betydelsefulla hänseenden. Efter dessa båda avsnitt kommer uppmärksamheten att riktas mot ett par specialfall, där gränsdragningsfrågan kan vålla problem. Uppsatsen avslutas med en diskussion, som gäller frågan huruvida aktierna kan byta skattemässig karaktär i byggnadsbolagets hand.

2 Aktiernas allmänna karaktär

2.1 Lageraktier

Ett år 1981 infört stadgande i punkt 3 av anvisningarna till 27 § KL kan vara en naturlig utgångspunkt. Där ges en allmän karakteristik av begreppet lageraktier (och samtidigt av begreppet lagerandelar): ''Innehar skattskyldig aktie eller andel i ett fastighetsförvaltande företag och skulle någon av företagets fastigheter ha utgjort omsättningstillgång i byggnadsrörelse eller handel med fastigheter om den hade innehafts av den skattskyldige, skall aktien eller andelen anses utgöra omsättningstillgång.''

Det återgivna stadgandet torde i stort sett kunna uppfattas som en kodifiering av praxis. Äldre rättsfall på detta område torde därför alltjämt vara av intresse. Med utgångspunkt från stadgandet i KL och med ledning av avgjorda mål och förhandsbeskedsärenden kan man bygga ut den allmänna beskrivningen av begreppet lageraktier enligt följande.

Lageraktier i byggnadsrörelse kännetecknas väsentligen av att aktierna utgör substitut för en eller flera *fastigheter*. Lagerbolagets verksamhet består nämligen uteslutande eller så gott som uteslutande i att äga och förvalta ett fastighetsbestånd för byggnadsbolagets räkning. De fastigheter lagerbolaget

Open access från www.skattenytt.se, 2026-10-31 13:44:34

innehar kan utgöras av färdiga förvaltningsobjekt, men det kan också röra sig om råmark eller saneringsfastigheter för framtida exploatering. Att märka är emellertid att lagerbolaget för egen del *inte* driver byggnadsrörelse, tomtrörelse eller handel med fastigheter. Fastighetsbeståndet i lagerbolaget är med andra ord *inte smittat* som omsättningstillgångar i någon rörelse hos lagerbolaget. Om lagerbolaget avyttrar fastighet, utlöser avyttringen följaktligen beskattning enligt realisationsvinstreglerna, inte enligt rörelsereglerna. Å andra sidan är lagerbolaget — till skillnad från byggnadsbolaget — inte berättigat till skattemässig lagernedskrivning av sitt fastighetsinnehav.

Bilden av lageraktier kan kompletteras med en hänvisning till rättsfallen RÅ 1950:489, RÅ 1955:773—774, RN 1956 nr 4:8, RÅ 1962:1107, RÅ 1969:384—386, RÅ 1974:A 669 och RSV/FB Dt 1978:4. Omnämnas bör också följande fall, som inte gäller lageraktier men väl lagerandelar, nämligen RN 1955 nr 5:5, RÅ 1957:639—640 och RN 1960 nr 4:6a.

2.2 Organisationsaktier

Organisationsaktier kan karakteriseras som substitut för en *rörelse* eller *rörelsegren,* som byggnadsbolaget bedriver genom organisationsbolaget. Aktierna representerar ett led i uppläggningen av byggnadsbolagets egen rörelse. Den i organisationsbolaget bedrivna verksamheten är i regel på ett eller annat sätt integrerad med bygnadsbolagets egen. Fråga kan vara både om vertikal och om horisontell integration. Organisationsbolaget kan t ex driva byggmaterialtillverkning, målerirörelse eller någon form av installationsrörelse. I sådana fall vållar avgränsningen mot gruppen lageraktier som regel inga problem. Mer intressant och — vad gäller gränsdragningen — mer komplicerad blir situationen, om organisationsbolagets rörelse är inriktad på fastighetsaffärer av något slag. Låt oss därför göra den begränsningen av ämnet, att organisationsbolaget förutsätts driva egen självständig *byggnadsrörelse, tomtrörelse eller handel med fastigheter.* När verksamheten har denna inriktning, är organisationsbolagets fastighetsinnehav — bortsett från rena driftfastigheter — *smittat* som omsättningstillgångar i organisationsbolagets egen rörelse, och avyttring utlöser följaktligen beskattning enligt rörelsereglerna, inte enligt realisationsvinstreglerna. Resultatutjämning kan emellertid åstadkommas hos organisationsbolaget — liksom hos byggnadsbolaget — bl a genom rätten till lagernedskrivning av kvarvarande fastighetsbestånd.

Några rättsfall, som ger ytterligare belysning åt karaktären hos organisationsaktier i byggnadsrörelse, är RN 1953 nr 6:2, RN 1960 nr 4:6b, RN 1962 nr 2:9 och RN 1968 nr 7:4.

2.3 Sammanfattning

Karaktären av fastighetsinnehavet hos det bolag, vari byggnadsbolaget är aktieägare, blir — med den nyss gjorda begränsningen av ämnet — avgörande

Open access från www.skattenytt.se, 2026-10-31 13:44:34

för aktiernas ställning i byggnadsbolagets hand. Sambandet kan kort uttryckas på så sätt, att ett osmittat fastighetsinnehav gör aktierna smittade, under det att ett smittat fastighetsinnehav gör aktierna osmittade. Hos byggnadsbolaget får nämligen aktierna i det förstnämnda fallet ställning av omsättningstillgångar (substitut för fastighet), i det sistnämnda fallet ställning av anläggningstillgångar (substitut för rörelse eller rörelsegren).

3 Gränsdragningens betydelse för byggnadsbolagets inkomstbeskattning

Aktiernas olika karaktär får — som redan inledningsvis antytts — avgörande genomslag vid byggnadsbolagets inkomstbeskattning. För att markera skillnaden och underlätta gränsdragningen mellan aktierna skall några av de viktigaste inkomstskatteeffekterna här uppmärksammas.

3.1 Beskattning av utdelning på aktierna

3.1.1 Lageraktier

Utdelning på lageraktier utgör för byggnadsbolaget *skattepliktig* inkomst. Bakom detta ligger en princip av övergripande natur: för utdelning på aktier, som har karaktär av omsättningstillgångar i innehavarens hand, är skattepliktен generell. Principen framgår av grunderna för punkt 1 av anvisningarna till 54 § KL (5:e styckets första led).

Regleringen på denna punkt kan ses som uttryck för lagstiftarens strävan att få till stånd en generell och oinskränkt beskattning av all vinst som kan uppkomma på yrkesmässig byggnadsrörelse. Om man avstod från att beskatta byggnadsbolaget för utdelning på lageraktier, skulle rörelsebeskattningen inte bli effektiv t ex i de fall där lagerbolag utnyttjas som mellanled vid fastighetsförsäljningar. Eftersom lagerbolag inte själva är rörelsedrivande, kan deras avyttring av fastigheter inte utlösa annan inkomstbeskattning än den som föranleds av realisationsvinstreglerna. Därav följer att hos lagerbolag kan uppsamlas vinstmedel, som helt eller delvis är obeskattade. Med föreskriften om ovillkorlig skattskyldighet för utdelning på lageraktier har man velat sörja för att vinstmedlen skall fullt ut träffas av beskattning minst en gång inom koncernen — om inte förr så när byggnadsbolaget beslutar ”ta hem” vinsten från lagerbolaget genom utdelning på aktierna. Det kan sägas att stadgandet ifråga numera — sedan realisationsvinstbeskattningen på fastighetsområdet år 1967 gjordes evig — egentligen är strängare än vad som kan anses motiverat av bakomliggande syfte. Inte så sällan uppkommer nu en kedjebeskattning, som knappast är förenlig med den i många sammanhang uttalade principen att en bolagskoncern, bestående av moderbolag och helägda dotterbolag, inte bör beskattas hårdare än om verksamheten vore sammanförd i ett enda bolag.

Open access från www.skattenytt.se, 2026-10-31 13:44:34

3.1.2 Organisationsaktier

Utdelning på organisationsaktier utgör för byggnadsbolaget *skattefri* inkomst. Detta är huvudregeln. Som förutsättning för regelns tillämpning gäller — kort uttryckt — att byggnadsbolaget innehar minst 25 % av röstetalet för samtliga aktier i organisationsbolaget eller, om innehavet är mindre, att byggnadsbolaget kan göra sannolikt att aktieinnehavet betingas av den egna rörelsen. Detaljerna framgår av punkt 1 femte stycket av anvisningarna till 54 § KL.

Huruvida byggnadsbolaget är svart eller vitt, fåmansbolag eller flermansbolag, saknar i detta sammanhang numera betydelse.

I praktiken är omständigheterna vanligen sådana att byggnadsbolaget innehar *samtliga* aktier i organisationsbolaget, och förutsättningarna för skattefri utdelning på aktierna är följaktligen som regel uppfyllda.

3.2 Aktierna som nedskrivningsobjekt

3.2.1 Lageraktier

Lageraktier utgör omsättningstillgångar i byggnadsbolagets rörelse och får i denna egenskap skrivas ner inom de gränser som gällande lagervärderingsregler medger. Ramen för avdragsgill nedskrivning anges i punkt 3 av anvisningarna till 41 § KL. Av bestämmelserna där framgår att lageraktier i byggnadsrörelse får värderas med iakttagande av de för lager av fastigheter anvisade grunderna, vidare att lager av fastigheter får tas upp till lägst 85 % av summa anskaffningsvärden.

Beräkningen av lägsta tillåtna värde för lageraktier kan vara komplicerad. Hänsyn måste tas till samtliga tillgångar och skulder hos lagerbolaget. Vidare måste man beakta det förhållandet, att aktiebolagsinkomst är underkastad dubbelbeskattning och att följaktligen alla vinstmedel i lagerbolaget — öppet redovisade och dolda — belastas av en latent utskiftningsskatteskuld. Svårigheterna kan belysas med ett sifferexempel.

Antag att byggnadsbolaget förvärvat samtliga aktier i ett lagerbolag för 1 milj kronor. Antag vidare att lagerbolagets balansräkning vid tidpunkten för aktieförvärvet hade följande utseende i sammandrag.

Likvida medel	50 000	Inteckningsskuld	500 000
Fastighet	800 000	Aktiekapital (= tillskjutet belopp)	100 000
		Vinstmedel (beskattade)	250 000
	850 000		850 000

Vid beräkning av utrymmet för nedskrivning av aktiernas värde gäller det nu att söka ett mått på vad byggnadsbolaget egentligen betalat för *fastigheten*

Open access från www.skattenytt.se, 2026-10-31 13:44:34

i lagerbolaget. Beräkningen får ske ''baklänges'' och med utgångspunkt från köpeskillingen för aktierna. Om vi antar att fastighetens verkliga värde av byggnadsbolaget bedömts utgöra X kronor och om utskiftningsskatteskulden antas ha beaktats till halva sitt belopp vid prissättningen av aktierna, kan lösningen erhållas genom följande ekvation.

1 000 000 = 100 000 + 250 000 + (X-800 000)-40% (250 000 + X-800 000)1/2

X = 1 675 000

Lösningen baseras på förutsättningen att någon realisationsvinstbeskattning inte blir aktuell om lagerbolaget avyttrar sin fastighet för 1 675 000 kronor. Vi kan här anta, att byggnadsbolaget före aktieförvärvet undersökt innehavstid, indextal och övriga faktorer som påverkar realisationsvinstberäkningen och att man därvid funnit att ett pris för fastigheten av 1 675 000 kronor ligger inom den skattefria ramen. Skulle så inte vara fallet, måste givetvis beräkningen justeras och hänsyn tas också till latent skuld för skattepliktig realisationsvinst.

Vår beräkning ger vid handen, att byggnadsbolaget ansett fastigheten i lagerbolaget vara värd 1 675 000 kronor. En *direkt* ägd fastighet, anskaffad för motsvarande pris, får nedskrivas med högst 15 % av 1 675 000 kronor = 251 250 kronor. Med samma belopp får byggnadsbolaget nu maximalt nedskriva aktierna i lagerbolaget. Lägsta tillåtna värde för aktierna blir följaktligen 1 000 000—251 250 = 748 750 kronor. Värdesättningen av aktierna får därmed anses ha skett — för att nu ansluta till lagstiftarens uttryck — med iakttagande av de för lager av fastigheter angivna grunderna.

Tillfogas bör här endast att värdet av lageraktier inte i något fall anses kunna få tas upp till negativt belopp[1].

3.2.2 Organisationsaktier

Organisationsaktier har ställning av anläggningstillgångar i byggnadsbolagets rörelse. Frågan huruvida nedskrivning av aktiernas värde kan berättiga till avdrag vid taxering regleras i punkt 5 av anvisningarna till 20 § KL. Som framgår av motivuttalanden[2] är det meningen att avdrag skall medges bara under särskilda omständigheter. Gällande rätt synes kunna sammanfattas på så sätt att avdrag får åtnjutas endast under förutsättning att förlust på aktierna blivit definitivt konstaterad i samband med aktiernas avyttring eller i samband med organisationsbolagets likvidation och — i dessa fall — endast under den ytterligare förutsättningen att förlusten inte motsvaras av några dolda värden, t ex hyresrätter, som kommit byggnadsbolaget till godo genom aktieinnehavet. Så länge organisationsbolaget består och aktierna är kvar i byggnadsbolagets ägo, kan avdrag således i regel inte påräknas för nedskrivning av aktiernas värde. Organisationsaktier utgör med andra ord inte nedskrivningsobjekt i vedertagen mening.

Open access från www.skattenytt.se, 2026-10-31 13:44:34

3.3 Beskattning vid avyttring av aktierna

3.3.1 Lageraktier

Vad som inflyter på grund av avyttring av lageraktier räknas i sin helhet som skattepliktig *intäkt av rörelse* för byggnadsbolaget. Innehavstidens längd och sättet för förvärvet är utan all betydelse. Vinst som uppkommer genom avyttringen träffas alltså av oinskränkt beskattning, medan förlust å andra sidan medför omedelbar och oinskränkt avdragsrätt. Resultatberäkningen sker med utgångspunkt från den i räkenskaperna gjorda värdesättningen av aktierna (förutsatt givetvis att värdesättningen inte frångåtts vid taxering). Härav följer att all dold reserv, som kan ha tillskapats genom nedskrivning av aktiernas värde under innehavstiden, till fullo återförs till beskattning i samband med avyttringen. Beskattningseffekten blir med andra ord i princip densamma som när avyttring sker av andra lagertillgångar i byggnadsbolagets rörelse, t ex direktägda förvaltningsfastigheter.

3.3.2 Organisationsaktier

Vinst vid avyttring av organisationsaktier beskattas enligt *realisationsvinstreglerna* i 35 och 36 §§ KL. Innehavstidens längd får därmed en avgörande inverkan på beskattningens reella effekt. Om de med vinst avyttrade aktierna innehafts kortare tid än två år, tas hela vinsten upp till beskattning. Gäller avyttringen aktier, som innehafts två år eller längre tid, är 40 % av vinsten skattepliktig. Mer behöver inte sägas om huvudreglerna på detta område. Av specialreglerna bör åtminstone en här omnämnas, nämligen den i35 § 3 mom sjätte stycket, som föreskriver undantag[3] från beskattning i de fall organisationsaktier överlåts från ett bolag till ett annat inom samma koncern.

Förlust vid avyttring av organisationsaktier är i viss utsträckning avdragsgill inom realisationsvinstskattesystemets ram. Kvittning får ske mot realisationsvinst som uppkommit under samma beskattningsår som förlusten. Kan förlusten då ej utnyttjas, får kvittning äga rum ett senare beskattningsår, dock senast sjätte året efter förluståret. Undantag från kvittningsrätten gäller ifråga om förlust, som uppkommit vid överlåtelse av organisationsaktier från ett bolag till ett annat inom samma koncern. Detta kan sägas vara spegelbilden av att vinst i motsvarande situation ej tas till beskattning.

Under vissa förutsättningar kan förlust vid avyttring av organisationsaktier alternativt berättiga till avdrag såsom för driftkostnad i rörelse. Det är de tidigare omnämnda stadgandena i punkt 5 av anvisningarna till 20 § KL som i princip öppnar denna möjlighet. Som redan framhållits under avsnitt 3.2.2 är det emellertid lagstiftarens mening att dessa stadganden skall tillämpas restriktivt. Avdrag såsom för driftskostnad i rörelse torde kunna påräknas endast under förutsättning att förlusten på aktierna visas vara både definitiv och reell.

Open access från www.skattenytt.se, 2026-10-31 13:44:34

3.4 Resultatutjämning mellan bolagen genom öppna koncernbidrag

Byggnadsbolag, som är innehavare av lageraktier och organisationsaktier, har vissa möjligheter att åstadkomma en skattemässig resultatutjämning mellan bolagen genom överföringar av öppna koncernbidrag enligt bestämmelserna i punkt 3 av anvisningarna till 43 § KL. Avgörande skillnader framträder även i detta sammanhang mellan de båda aktieslagen. Ytterst beror skillnaderna härvidlag på den koppling lagstiftaren gjort mellan koncernbidragsreglerna och reglerna om beskattning av uppburen aktieutdelning.

Diskussionen tar nu närmast sikte på att klargöra de allmänna förutsättningarna för överföring av koncernbidrag mellan de tre bolag uppsatsen handlar om. Till grund för diskussionen ligger antagandet att två av de berörda bolagen — byggnadsbolaget och organisationsbolaget — driver rörelse och att rörelsen är dessa bolags huvudsakliga verksamhet[4], under det att det tredje bolaget — lagerbolaget — antas huvudsakligen utöva förvaltning av egna fastigheter.

Förutsatt att samtliga i lagen angivna krav av formell natur är uppfyllda kan överföring av koncernbidrag bli aktuell i följande fall.

3.4.1 Mellan byggnadsbolag och lagerbolag

Om byggnadsbolaget innehar mer än 90 % av aktierna i lagerbolaget och detta koncernförhållande bestått under hela beskattningsåret för båda bolagen, är byggnadsbolaget berättigat till avdrag vid taxering för koncernbidrag som lämnas till lagerbolaget. Däremot kan överföring av koncernbidrag i motsatt riktning inte ifrågakomma. Lagerbolaget har alltså inte rätt till avdrag för koncernbidrag som lämnas till byggnadsbolaget. Spärren mot avdrag i sistnämnda fall motiveras av att bidragsmottagaren är skattskyldig för aktieutdelning från bidragslämnaren. Vid utformningen av bestämmelserna i 43 § KL har lagstiftaren sörjt för att utdelningsbeskattningen inte kan sättas ur spel genom överföringar av koncernbidrag.

3.4.2 Mellan byggnadsbolag och organisationsbolag

Innehar byggnadsbolaget mer än 90 % av aktierna i organisationsbolaget och har detta koncernförhållande bestått under hela beskattningsåret för båda bolagen, kan koncernbidrag — med avdragsrätt — lämnas såväl från byggnadsbolaget till organisationsbolaget som från organisationsbolaget till byggnadsbolaget. Här föreligger alltså ingen spärr mot avdrag för koncernbidrag som går i riktning ”nerifrån och upp” i koncernen. Detta sammanhänger med att bidragsmottagaren inte är skattskyldig för aktieutdelning från bidragslämnaren.

Open access från www.skattenytt.se, 2026-10-31 13:44:34

3.4.3 Mellan lagerbolag och organisationsbolag

Om byggnadsbolaget innehar mer än 90 % av aktierna i såväl lagerbolaget som organisationsbolaget och om detta koncernförhållande bestått under hela beskattningsåret för samtliga tre bolag, kan koncernbidrag — med avdragsrätt — lämnas från organisationsbolaget till lagerbolaget men däremot inte från lagerbolaget till organisationsbolaget. Att lagstiftaren bara godtar överföring i den ena riktningen sammanhänger — nu liksom tidigare — med frågan om byggnadsbolagets skattskyldighet för utdelning på ifrågavarande aktier. Eftersom lagerbolagets vinstmedel är ''intecknade'' av en ovillkorlig utdelningsskatteskuld, kan man inte tillåta att dessa vinstmedel med avdragsrätt flyttas över till organisationsbolaget, varifrån de skulle kunna skattefritt vidareutdelas till byggnadsbolaget. En för lagstiftaren grundläggande målsättning har varit att utdelningsbeskattningens effekt inte i något fall får sättas ur kraft genom överföring av koncernbidrag.

4 Gränsdragningsproblem

En undersökning av effekterna vid inkomstbeskattningen kan på sitt sätt vara ägnad att belysa karaktären hos lageraktier och organisationsaktier i byggnadsrörelse. Bilden bör nu kompletteras med en redogörelse för ett par specialfall, där gränsdragningsfrågan ter sig problematisk. Gränslinjerna på detta område är inte fullt så raka som den hittills lämnade karakteristiken kan synas ge vid handen.

4.1 Lageraktier

Lageraktier i byggnadsrörelse kan teoretiskt sägas representera en rätt att förfoga över en eller flera fastigheter — låt vara på indirekt väg. För att man skall kunna tala om förfoganderätt måste emellertid aktieinnehavet vara av viss storleksordning. En obetydlig minoritetspost aktier i ett fastighetsförvaltande bolag kan inte gärna vara att betrakta som lageraktier, eftersom ägaren av aktieposten knappast har någon möjlighet att påverka dispositionen av bolagets fastighetsinnehav. Dylika småposter, som inte ger något verkligt inflytande, torde i regel få hänföras till kategorin kapitalplaceringsaktier.

Hur stort aktieinnehavet behöver vara för att karaktären av lageraktier skall slå igenom har länge varit en oklar fråga[5]. Genom 1981 års lagstiftning har denna oklarhet i stort sett skingrats. Nytillkomna stadganden i punkt 3 av anvisningarna till 27 § KL ger, som tidigare nämnts, först en allmän karakteristik av begreppen lageraktier och lagerandelar: ''Innehar skattskyldig aktie eller andel i ett fastighetsförvaltande företag och skulle någon av företagets fastigheter ha utgjort omsättningstillgång i byggnadsrörelse eller handel med fastigheter om den hade innehafts av den skattskyldige, skall aktien eller andelen anses utgöra omsättningstillgång''. Därefter görs ett betydelsefullt till-

Open access från www.skattenytt.se, 2026-10-31 13:44:34

lägg: ''Vad nu sagts gäller dock endast om a) företaget är ett fåmansföretag och den skattskyldige är företagsledare i företaget eller make till företagsledare, b) intressegemenskap eljest råder mellan den skattskyldige och företaget eller c) företaget är ett handelsbolag''. För diskussionen i denna uppsats är punkten b) om intressegemenskap mest intressant. Vilken intressegemenskap som lagstiftaren åsyftar framgår av motiven, där det bl a heter att ''fråga skall . . . . . vara om moder- eller dotterföretag eller företag under i huvudsak gemensam ledning''[6].

Är innehavaren av aktierna ett aktiebolag, krävs tydligen ett betydande ägarintresse. Lagstiftaren har i första hand tänkt sig — om man nu åter knyter an till uppsatsens scenario — att byggnadsbolaget skall inneha mer än 50 % av röstetalet för samtliga aktier i lagerbolaget, varigenom företagen får ställning av moder- och dotterbolag i aktiebolagsrättslig mening. Ligger aktieinnehavet under denna nivå, kan det ändå vara frågan om lageraktier — men bara under förutsättning att byggnadsbolaget på indirekt väg har sådana relationer till lagerbolaget att företagen kan sägas stå under i huvudsak gemensam ledning[7].

Att ett klarläggande gjorts beträffande intressefrågan är värdefullt. I ett annat avseende kvarstår emellertid viss oklarhet.

Bakom lageraktier skall stå ''ett fastighetsförvaltande företag''. Frågan är hur detta företag skall se ut. Måste det röra sig om ett företag, som uteslutande äger och förvaltar fastigheter? Eller kan det vara frågan om ett företag, som äger och förvaltar fastigheter och som vid sidan därav utövar annan verksamhet?

Här ger lagstiftningsmotiven bara en knapphändig upplysning: ''Med fastighetsförvaltande företag avses bolag och föreningar vars verksamhet till väsentlig del avser förvaltning av fastigheter''[8]. Formuleringen säger emellertid så mycket som att någon absolut renodlad verksamhet inte behöver föreligga. Lagstiftaren tycks kunna tänka sig en viss sidoaktivitet och ändå se på företaget som fastighetsförvaltande. Om byggnadsbolaget förvärvar samtliga aktier i ett bolag, som dels äger och förvaltar fastigheter, dels driver en mindre rörelse vid sidan av fastighetsförvaltningen, t ex detaljhandel eller restaurang, torde förekomsten av rörelsen därför i och för sig inte behöva förta aktierna deras karaktär av lageraktier i byggnadsbolagets hand. Ju mindre rörelsen är i jämförelse med den fastighetsförvaltande verksamheten och ju mer avlägset samband den har med bygg- och fastighetsområdet, desto större anledning har man att bortse från rörelsen vid bedömning av aktiernas karaktär. Mest väsentligt av allt är givetvis att rörelsen inte har sådan inriktning att fastighetsbeståndet i bolaget smittas ner som omsättningstillgångar. Om så sker, bortfaller nämligen smittan i aktierna och dessa får ställning av anläggningstillgångar i byggnadsbolagets hand.

I detta sammanhang finns skäl att också rikta uppmärksamheten mot sammansättningen och användningen av lagerbolagets fastighetsbestånd. Antag

Open access från www.skattenytt.se, 2026-10-31 13:44:34

att beståndet omfattar ett flertal fastigheter och att väsentliga skillnader föreligger ifråga om fastigheternas användning. Vissa objekt hyrs kanske ut externt på den öppna hyresmarknaden, medan andra objekt används internt inom koncernen, t ex som kontors- eller förrådsfastigheter i moderbolagets rörelse. Påverkar detta aktiernas karaktär? I denna fråga ger lagstiftningen klart besked: om i det fastighetsförvaltande företagets bestånd finns åtminstone *ett* objekt som skulle få ställning av omsättningstillgång i byggnadsbolagets rörelse vid ett tänkt direkt innehav, är detta tillräckligt för att fullt ut ge aktierna karaktär av lageraktier i byggnadsbolagets hand. Någon huvudsakighetsprincip skall alltså här inte tillämpas, ej heller någon form av proportionering.

4.2 Organisationsaktier

Aktier i bolag, som uteslutande bedriver fastighetsförvaltning, är i byggnadsbolagens hand regelmässigt att betrakta som lageraktier. I *ett* speciellt fall — viktigt att uppmärksamma — får emellertid dylika aktier faktiskt ställning av organisationsaktier. Specialfallet kan här få representeras av förhandsbeskedsärendet RN 1964 nr 3:7, som gällde de skattemässiga relationerna mellan ett byggnadsbolag och ett helägt, enbart fastighetsförvaltande dotterbolag. Den enda tillgången i dotterbolaget utgjordes av en fastighet, vilken byggnadsbolaget disponerade som huvudkontor för sin byggnadsrörelse. Vid förvärvet hade fastigheten varit bebyggd, och byggnaderna hade använts i väsentligen oförändrat skick under hela den tid fastigheten innehafts — omkring 12 år. Endast en del mindre ändrings- och justeringsarbeten hade utförts på fastigheten av byggnadsbolaget. Aktierna i det fastighetsförvaltande dotterbolaget ansågs *inte* ha karaktär av lageraktier för byggnadsbolaget. Realisationsvinstreglerna förklarades tillämpliga i händelse av avyttring.

Teoretiskt kan utgången i ärendet motiveras på så sätt, att aktierna här utgjorde substitut för något som bar *anläggningstillgångs* alla egenskaper. Fastigheten ifråga var uppenbarligen inte avsedd för omsättning utan för stadigvarande användning i byggnadsrörelsen. I byggnadsbolagets direkta ägo skulle fastigheten ha betraktats som osmittad och vad som trätt i fastighetens ställe, d v s aktierna, måste i konsekvens härmed också betraktas som osmittad egendom[9].

Därmed är det på sin plats att göra ett tillägg till den allmänna karakteristik som redovisats under avsnitt 2.1. Som kriterium på lageraktier har där sagts gälla, att lagerbolagets verksamhet skall bestå i förvaltning av en eller flera fastigheter för byggnadsbolagets räkning. Denna beskrivning är alltför vid. Fråga måste nämligen vara om fastigheter, av vilka åtminstone en — vid ett tänkt direkt innehav — får ställning av omsättningstillgång i byggnadsbolagets rörelse. Utgör aktierna substitut enbart för fastigheter av anläggningstillgångars natur, bör de inordnas i gruppen organisationsaktier.

Open access från www.skattenytt.se, 2026-10-31 13:44:34

5 Kan aktierna byta skattemässig karaktär?

Problemet att bestämma till vilken kategori aktierna hör blir som regel mest brännande när fråga uppkommer om att avyttra aktierna. Det är betecknande att nästan alla förhandsbeskedsärenden på detta område handlar just om konsekvenserna vid tilltänkt avyttring. Att förhandsbeskedsvägen flitigt utnyttjas är för övrigt ganska naturligt, eftersom frågan om inplacering av aktierna i den ena eller den andra gruppen ej sällan gäller högst betydande skattebelopp i avyttringsläget.

Fråga är nu hur pass bunden man i varje situation är av aktiernas *tidigare* behandling i skattehänseende. Har det t ex vid avyttring någon betydelse att utdelning på aktierna tagits till beskattning hos byggnadsbolaget under hela innehavstiden eller att värdet på aktierna vid något tidigare tillfälle ansetts kunna skrivas ner enligt gällande lagervärderingsregler? Är aktierna en gång för alla stämplade som antingen lageraktier eller organisationsaktier, eller kan de i samme ägares hand byta skattemässig karaktär?

Det synes lämpligt att diskutera nu antydda spörsmål i två skilda steg. Först berörs förutsättningarna för överflyttning av aktierna från gruppen organisationsaktier till gruppen lageraktier. Därefter tas frågan upp om överflyttning i motsatt riktning, d v s från gruppen lageraktier till gruppen organisationsaktier.

5.1 Från organisationsaktier till lageraktier

Diskussionen i denna uppsats har baserats på förutsättningen att det organisationsbolag, varom fråga är, driver egen självständig byggnadsrörelse, tomtrörelse eller handel med fastigheter. När verksamheten har denna inriktning är organisationsbolagets fastighetsinnehav — bortsett från rena driftfastigheter — smittat som omsättningstillgångar hos bolaget och avyttring utlöser följaktligen oinskränkt beskattning såsom för inkomst av rörelse. Å andra sidan kan skattemässig resultatutjämning inom vissa gränser åstadkommas i organisationsbolaget genom rätten till lagernedskrivning av kvarvarande fastighetsinnehav.

Antag nu att organisationsbolaget helt upphör med sin rörelse och att verksamheten uteslutande inriktas på renodlad fastighetsförvaltning. Övergår aktierna därmed till att bli lageraktier i byggnadsbolagets hand?

Ett vägledande förhandsbeskedsärende finns att tillgå vid bedömningen av denna situation, nämligen RN 1962 nr 2:9. Fråga var här om ett bolag, som för egen del inte drev någon rörelse men som ägde samtliga aktier i ett byggnadsbolag. Rörelsen i dotterbolaget innefattade dels entreprenadverksamhet, dels uppförande av byggnader i egen regi. Hos moderbolaget övervägde man att lägga om verksamheten på visst sätt. En tänkt handlingslinje var att överföra dotterbolagets byggnadsverksamhet till moderbolaget och att göra dotterbolaget till ett enbart fastighetsförvaltande bolag. Vid den planerade

Open access från www.skattenytt.se, 2026-10-31 13:44:34

omläggningen avsåg man att låta moderbolaget överta dotterbolagets samtliga tillgångar och skulder med undantag för dess fastigheter och fastighetslån. Hos riksskattenämnden begärde moderbolaget besked huruvida aktierna i dotterbolaget efter en sådan omläggning kunde betraktas som lageraktier samt huruvida — och inom vilka gränser — nedskrivning av aktiernas värde kunde anses avdragsgill vid moderbolagets taxering. Riksskattenämnden gav det beskedet, *''att* dotterbolagets fastigheter för närvarande äro att anse som lagertillgångar för dotterbolaget, *att* sökandebolagets aktier i dotterbolaget för närvarande äro att anse som organisationsaktier i sökandebolagets hand samt *att* sökandebolagets aktieinnehav icke i beskattningshänseende ändrar karaktär i och med att dotterbolaget upphör att driva byggnadsrörelse''. Rätten till lagernedskrivning av aktiernas värde förklarades följaktligen spärrad.

Den avgörande faktorn är här smittan i dotterbolagets fastighetsinnehav. Rörelsekaraktären går inte ur så länge någon enda fastighet finns kvar — i samme ägares hand — av ett en gång nedsmittat fastighetslager. Huruvida aktiviteterna i rörelsen utåt sett avtynar eller helt försvinner torde i regel sakna all betydelse. Det allmänna har en latent fordran i alla dolda reserver som kan finnas i ett smittat fastighetslager, och denna fordran upphör inte att gälla förrän rörelselagrets ägare avhänt sig den sista resten. Att rörelsekaraktären anses bestå måste givetvis få den konsekvensen att aktierna i ett bolag, som drivit byggnadsrörelse men som övergått till att bara förvalta sitt smittade fastighetslager, *behåller* karaktären av organisationsaktier i ägarens hand. Tidigast när det smittade lagret i bolaget blivit helt tömt kan aktiernas ställning möjligen rubbas.

Vad nyss anförts torde berättiga till slutsatsen, att överflyttning av aktier — hos en och samme ägare — från gruppen organisationsaktier till gruppen lageraktier i praktiken knappast någonsin blir aktuell. Att sådan överflyttning ändå *kan* förekomma ger rättsfallet RÅ 1955:773—774 exempel på. Rättsfallet ifråga — som utförligt kommenterats av Leif Mutén[10] — gällde en byggmästarhustru, fru G, som ägde samtliga aktier dels i ett byggnadsbolag, dels i ett antal fastighetsförvaltande bolag. Vid avyttringen av aktierna i bolagen blev fru G beskattad för all vinst såsom för inkomst av rörelse. Såvitt gäller aktierna i fastighetsbolagen är utgången i målet inte på något sätt anmärkningsvärd. Ifrågavarande aktier hade alldeles klart karaktär av lageraktier i fru G:s hand. Däremot kan det synas förbryllande att fru G blev rörelsebeskattad även för vinsten på byggnadsbolagsaktierna. Förklaringen torde ligga däri, att byggnadsbolaget ansetts ändra verksamhetsinriktning strax före aktiernas avyttring och att aktierna därigenom bedömts byta karaktär från organisationsaktier till lageraktier. Byggnadsbolaget hade nämligen överfört hela sin rörelse till ett av fru G nybildat bolag och i stället tillförts en fastighet från ett av fastighetsbolagen. Något nersmittat fastighetslager härrörande från den tid det ''gamla'' byggnadsbolaget för egen del drev aktiv byggnads-

Open access från www.skattenytt.se, 2026-10-31 13:44:34

rörelse, synes inte ha legat kvar i bolaget. Omständigheterna tydde således på att bolaget påbörjat en helt ny verksamhet, i alla avseenden jämställd med fastighetsbolagens och uteslutande inriktad på fastighetsförvaltning. Vid avyttringen ansågs därför aktierna i samtliga bolag böra behandlas som lageraktier. Det förhållandet att fru G tydligen satt i system att utnyttja bolag som mellanled vid fastighetsförsäljningar och att hon alltjämt *hade kvar* sin byggnadsrörelse — låt vara i nytt bolag — får antas ha haft en avgörande inverkan på utgången i målet.

5.2 Från lageraktier till organisationsaktier

Hos lagerbolag är ''inkråmet'' av fastigheter inte rörelsesmittat. Därav följer, å ena sidan, att avyttring av fastigheter inte utlöser annan beskattning än den som föranleds av realisationsvinstreglerna och, å andra sidan, att någon rätt till skattemässig lagernedskrivning av fastigheternas värde inte föreligger. För aktieägaren, d v s byggnadsbolaget, utgör vinsthemtagning från lagerbolag genom utdelning på aktierna alltid skattepliktig inkomst, men aktieägaren kan å andra sidan åstadkomma viss skattemässig resultatutjämning i sin egen rörelse bl a genom rätten att utnyttja aktierna som nedskrivningsobjekt.

En tillbakablick på förhållandena under den tid aktierna innehafts — med undersökning av hur beskattningen i nyssnämnda hänseenden reglerats — kan givetvis vara till ledning vid bedömning av aktiernas karaktär i en avyttringssituation. Fråga är emellertid vad en sådan tillbakablick kan vara värd, om förhållandena undergått väsentliga förändringar, som i tiden ligger nära det ''kritiska'' avgörandets stund. Låt oss diskutera den frågan med utgångspunkt från ett något tillspetsat exempel.

Vi antar att byggnadsbolaget år 1979 förvärvat samtliga aktier i ett renodlat fastighetsförvaltande bolag, Z, för 1 000 000 kronor. Båda bolagen förutsätts ha räkenskapsår sammanfallande med kalenderår. Med anknytning till ett tidigare sifferexempel antar vi vidare, att värdet på aktierna i Z — i deras egenskap av omsättningstillgångar för byggnadsbolaget — skrivits ner ''i botten'', till 748 750 kronor, redan under själva anskaffningsåret och att byggnadsbolaget fått åtnjuta avdrag för nedskrivningen vid 1980 års taxering. Bolaget Z förutsätts sedan vara enbart fastighetsförvaltande fram till år 1983, då bolaget antas ändra verksamhetsinriktning och övergå till att driva yrkesmässig handel med fastigheter. Slutligen antar vi att byggnadsbolaget år 1984 avyttrar samtliga aktier i Z till utomstående för 1 500 000 kronor. Hur skall beskattningsfrågan lösas?

Först bör slås fast att aktierna i Z byter karaktär — från lageraktier till organisationsaktier — i samma ögonblick som bolaget år 1983 övergår till att driva en rörelse, vari dess fastighetsinnehav smittas ner som omsättningstillgångar.

Från teoretisk utgångspunkt kan nu hävdas att denna överflyttning till

Open access från www.skattenytt.se, 2026-10-31 13:44:34

gruppen organisationsaktier rätteligen borde utlösa en *avskattning* hos byggnadsbolaget. Vad som sker är ju nämligen det att omsättningstillgångar tas ut ur byggnadsbolagets rörelse och förvandlas till anläggningstillgångar. Till beskattning såsom rörelseinkomst för byggnadsbolaget borde följaktligen tas upp skillnaden mellan aktiernas allmänna saluvärde vid överflyttningstillfället och deras skattemässiga restvärde vid samma tidpunkt. Om vi för in det antagandet, att allmänna saluvärdet visas utgöra 1 200 000 kronor vid överflyttningen, borde alltså till byggnadsbolagets rörelseinkomst vid 1984 års taxering läggas ett belopp av 1 200 000—748 750 = 451 250 kronor.

Oavsett om avskattning kan ske eller ej vid 1984 års taxering, kommer byggnadsbolaget att träffas av realisationsvinstbeskattning vid 1985 års taxering på grund av själva *avyttringen* av aktierna i Z. Den skattepliktiga realisationsvinsten kan beräknas till 40 % av (1 500 000—1 000 000) = 200 000 kronor om avskattning ej sker enligt ovan och till 40 % av (1 500 000—1 200 000) = 120 000 kronor om avskattning verkligen kommer till genomförande. Anmärkas bör här att innehavstiden i ett fall som detta bör anses omfatta hela perioden 1979—1984. Det förhållandet att aktierna först år 1983 fått ställning av anläggningstillgångar i avyttrarens hand torde vara utan betydelse vid beräkning av innehavstidens längd.

Det finns nu anledning att genast återvända till avskattningsfrågan och än en gång understryka, att det resonemang som nyss förts i denna del är rent teoretiskt. Huruvida gällande rätt verkligen medger ett dylikt förfarande är ytterst tveksamt. De uppmärksammade rättsfallen RÅ 1958 ref 61 (Kölenfallet) och RÅ 1963:175 tyder visserligen på att praxis inte är främmande för tanken på avskattning, men någon definitiv bekräftelse på att principen verkligen knäsatts tycks inte ha framkommit. I sammanhanget kan det ligga nära till hands att vända blicken mot det system för avskattning, som genom 1981 års lagstiftning införts på byggnadsrörelseområdet. Bestämmelserna härom — som återfinns i punkt 4 av anvisningarna till 27 § KL — tar emellertid sikte på en alldeles speciell situation, nämligen förvärv genom arv eller testamente av fastigheter som utgjort omsättningstillgångar i den avlidnes rörelse. Det förefaller inte troligt att dessa bestämmelser skulle kunna tillämpas analogt på den situation som vårt exempel avser.

Om avskattning *inte* anses kunna ske när — i exemplet — aktierna i Z år 1983 flyttas över till gruppen organisationsaktier, kommer ett verkligt delikat problem att ge sig till känna i samband med aktiernas avyttring år 1984, nämligen problemet huruvida avyttringen skall utlösa inte bara realisationsvinstbeskattning utan även rörelsebeskattning. Från fiskal sida torde på tämligen goda grunder kunna hävdas, att till beskattning såsom rörelseinkomst bör återföras åtminstone så stort belopp som motsvaras av tidigare medgiven nedskrivning, d v s 251 250 kronor (jfr RÅ 1959 ref 30). Huruvida ytterligare någon del av aktiernas övervärde kan beskattas som rörelseinkomst för bygg-

Open access från www.skattenytt.se, 2026-10-31 13:44:34

nadsbolaget vid taxering år 1985 måste tills vidare betecknas som en öppen fråga.

[1] Jfr prop 1980/81:68 sid 173 och 220

[2] Prop 1980/81:68 sid 200

[3] Som regeln är utformad rör det sig här — koncernmässigt sett — egentligen inte om ett undantag från beskattning utan snarare om ett uppskov.

[4] Genom detta antagande befrias diskussionen från de komplikationer som föranleds av specialregeln i punkt 3 tredje stycket av anvisningarna till 43 § KL (jfr prop 1980/81:120 samt SN 1981 sid 359 ff).

[5] Jfr SN 1971 sid 155 och SN 1978 sid 201 f.

[6] Prop 1980/81:68 sid 209.

[7] Jfr 57 § 3 mom KL samt grunderna för detta lagrum.

[8] Jfr prop 1980/81:68 sid 209.

[9] Jfr RSV/FB Dt 1981:10 där omständigheterna dock var speciella.

[10] Leif Mutén: Inkomst eller kapitalvinst, sid 274 f.

Open access från www.skattenytt.se, 2026-10-31 13:44:34

FÖRENINGEN AUKTORISERADE REVISORER FAR

SKATTEDAGAR

SVENSKA REVISORSAMFUNDET SRS

IREVs Skattedagar 1982

Sundsvall 23 november
Stockholm 24 november
Malmö 1 december
Göteborg 2 december
Stockholm 8—9 december (2 halvdagar)

Program:
Nyheter på skatteområdet (Danielsson, Fredholm)
Rättfallsgenomgång (Danielsson, Fredholm, Lodin)
Nya företagsbeskattningsregler (Grosskopf, Roos)
Skatteomläggningen (Lodin)
Paneldiskussion

Medverkande:
Direktör Erik Danielsson
Bankdirektör Ulf Fredholm
Professor Göran Grosskopf (Malmö och Göteborg)
Professor Sven-Olof Lodin
Skattedirektör Olle Roos (Stockholm och Sundsvall)

Dessutom medverkar i Stockholm auktoriserad revisor Bengt Bångstad och skattechef Lars Johansson, i Sundsvall skattechef Folke Lyngman, i Malmö länsrevisor Leif Stille och i Göteborg skattechef Bengt Enslöw.

Utförligt program kan rekvireras från

IREV
Box 5616, 114 86 Stockholm, telefon 08-23 67 60.

Anmälan görs till IREV (Institutet för revisorsutbildning).

Pris 525 kr, som inkluderar utförlig dokumentation, lunch och kaffe.

I Stockholm 8—9 december, *där lunch ej ingår,* är priset 450 kr.

Open access från www.skattenytt.se, 2026-10-31 13:44:34