



Gärde Wesslau Advokatbyrå

STOCKHOLM GÖTEBORG BORÅS JÖNKÖPING HELSINGBORG

## GWA ARTIKELSERIE

---

**Titel:** [Oväntad skattekonsekvens vid gåva av fastighet](#)

**Rättsområde:** [Fastighetsrätt](#)

**Författare:** [Pernilla Larsson](#)

**Datum:** [5 februari 2009](#)

---

**Ett avgörande från Högsta domstolen från den 5 december 2008 har medfört att en gåva av en fastighet inte alltid är att betrakta som en gåva. Detta får konsekvenser för t.ex. skyldigheten att erlægga stämpelskatt. Det som huvudsakligen är avgörande är om det finns en gåvoavsikt.**

Stämpelskatt för transaktioner av fast egendom skall betalas vid bl.a. köp, byte och tillskott till bolag. Andra förvärv, såsom gåva, är stämpelskattefria. Vid gåvor är det dock vanligt att gåvotagaren utger ett visst vederlag för gåvan, t.ex. övertar givarens betalningsansvar för lån på fastigheten. Stämpelskattesatsen när förvärvaren är en juridisk person är 3 procent på det högsta av köpeskillingen och taxeringsvärdet. När förvärvaren är en fysisk person är skattesatsen 1,5 procent. Vid transaktioner av värdefulla fastigheter kan alltså stämpelskatten bli betydande. För att undvika att transaktioner som egentligen har karaktären av köp betecknas som gåva i syfte att undkomma stämpelskatt, tillkom i stämpelskattelagen den s.k. 85-procentsregeln. Den innebär att stämpelskatt ändå skall utgå vid ett förvärv genom gåva om vederlaget för gåvan är 85 procent eller mer av (enligt huvudregeln) taxeringsvärdet för fastigheten året före det år då lagfart beviljas.

Som en följd av detta har många fastighetsöverlåtelse kommit att betecknas som gåva, med ett vederlag på strax under 85 procent av relevant värde med förhoppningen att undvika stämpelskatt.



Inte minst vid omstrukturering mellan bolag inom en koncern har det varit vanligt att fastigheter har överlåtit såsom gåva mellan bolagen, med ett avtalat vederlag som understigit 85 procent av taxeringsvärdet för fastigheten. Hur kan detta kan vara förenligt med hur man får använda bolagets kapital enligt reglerna i aktiebolagslagen? Kan det finnas annat än affärsmässiga överväganden bakom en sådan transaktion? Utrymmet för ett aktiebolag att ge gåvor är tämligen begränsat eftersom det står i strid mot bolagets vinstsyfte. Reglerna om utdelning aktualiseras.

Till viss del har frågan besvarats genom ett nyligen avgjort mål i Högsta domstolen, mål nr Ö 3407-07. I målet hade ett moderbolag i en, såsom gåva betecknad, handling överlåtit en fastighet till sitt helägda dotterbolag. Vederlaget för fastigheten utgjorde 82.4 procent av det relevanta taxeringsvärdet. Inskrivningsmyndigheten hade beviljat lagfart och samtidigt fastställt stämpelskatt. Beslutet om stämpelskatt överklagades.

Av Högsta domstolens beslut kan man utläsa att en transaktion skall bedömas efter sin verkliga innebörd, inte efter vad parterna satt för rubrik. Domstolen konstaterade att 85-procentsregeln är en schablonregel som går ut på att beskattningsmyndigheten inte skall behöva ta ställning till transaktionens innebörd i de fall vederlaget överstiger 85 procent av taxeringsvärdet. Regeln innebär dock inte att det alltid är fråga om en gåva om vederlaget understiger 85 procent. I sådana fall skall fortfarande en bedömning av transaktionens karaktär göras, efter omständigheterna i det enskilda fallet.

Högsta domstolen slår vidare fast att för att en gåva skall anses föreligga krävs det att *"det sker en förmögenhetsöverföring från givaren till gåvotagaren, att denna har skett frivilligt från den givande partens sida och att syftet är att gynna den mottagande parten. Det är således nödvändigt att det finns en benefik avsikt (gåvoavsikt) hos givaren. Transaktioner som dikteras av affärsmässiga intressen anses falla utanför gåvobegreppet"*.



Högsta domstolen konstaterade slutligen att överlåtelsen i det aktuella målet genomfördes av helt affärsmässiga skäl. Bland annat hade värdet av moderbolagets tillgångar inte ändrats eftersom bolagets minskade tillgångar pga. den överlåtna fastigheten ersatts av motsvarande ökat värde på aktierna i dotterbolaget. Det fanns alltså ingen gåvoavsikt hos moderbolaget, varför förvärvet var stämpelskattepliktigt.

Justitierådet Stefan Lindskog har dessutom i ett intressant tillägg uttalat att bedömningen av om en rättshandling skall betraktas som gåva beror på i vilket sammanhang begreppet används. Han säger vidare att när det gäller transaktioner mellan bolag skall man beakta att det finns en givande och en tagande part. Han konstaterar i detta sammanhang att ett bolag, mot bakgrund av bolagsrättsliga grundregler, i princip aldrig kan vara givare av en gåva. Han menar också att en avsiktlig värdeöverföring till ett bolag oavsett hur överföringen rubriceras eller vem som är givare är, ur det mottagande bolagets perspektiv, bolagsrättsligt alltid ett tillskott. Tillskott kan visserligen i andra sammanhang betraktas som gåva, men Stefan Lindskog ser inte att det skulle finnas sådana skäl i stämpelskattehänseende, utan överföringen skall stämpelskattebeläggas.

Högsta domstolens beslut skall inte ses som en förändring av praxis. Principen om att en rättshandlings karaktär skall bedömas utifrån alla omständigheter i varje enskilt fall har kommit till uttryck vid flera avgöranden. Exempelvis fastslog domstolen i NJA 1988:52 att ett som köp benämnt förvärv i stämpelskattehänseende kan betraktas som gåva, dvs. den omvända situationen.

Det nu avgjorda målet är ett klagande av vad som tidigare gällt, men kanske inte alltid tillämpats. Framförallt de bolag som står inför omstrukturering av fastighetsinnehav har nu fått ytterligare ett skäl att noga överväga hur transaktionen skall se ut för att inte få en oväntad och ovälkommen skattskyldighet.