



LUNDS  
UNIVERSITET

350

# Ett optimalt ägarskifte - finns det?

PETER NILSSON



# ETT LYCKAT ÄGARSKIFTE

LIVSPUSSEL

EKONOMI OCH  
JURIDIK

SKATT



LUNDS  
UNIVERSITET

# ETT LYCKAT ÄGARSKIFTE

- Överlåtare
- Övertagare
- Icke övertagande barn

# Planera ägarskiftet

---

- Familjens önskemål
- Investeringsbehov
- Kompensation till syskon
- Upplägg för överlåtelsen
- Genomförande



# Beräkningar och analyser

---

- Värdering
- Skogsbruksplan
- Drifts- och investeringskalkyler
- Skatteberäkningar
- Pensionsanalyser



# Fastighetsvärde

---

- Marknadsvärde
- Avkastningsvärde
- Värde efter skatt
- Taxeringsvärde



# KÖP ELLER GÅVA?

MARKNADSVÄRDE



TAXERINGSVÄRDE



Köp



Gåva



# Inkomstbeskattning - avyttring

---

- **Lös egendom**

- Inkomst av näringsverksamhet 45-67 %

- **Fast egendom**

- Kapitalvinst 27 %
- Återföring 45-67 %





# Fångesklassificeringens betydelse

---

Köp

Nytt

Nytt

Nytt

Nytt

Avskrivningsunderlag

Skogsavdrag

Räntefördelning

Expansionsfond

Gåva

Kontinuitet

Kontinuitet

Kontinuitet

Särskild post

Kontinuitet



# Fångesklassificeringens betydelse

---

Köp



Sparad  
räntefördelning



Periodiseringsfond



Expansionsfond



Skogskonto

Gåva



# Vad utgör ersättning?

---

- Kontant ersättning
- Övertagande av skuld
- Revers
- Ränta
- Kompensationsgåvor
- Förbehållen nyttjanderätt
  
- Annan fastighet?



# Skatten imorgon

---

- Skatten på arbete?’
- Skatt på kapital
  - 20, 25, 30, 35 %?
- Förmögenhets-skatt?
- Arvs- och gåvoskatt?
- Miljöskatter?



# Avvägning mellan köp och gåva

---

- Köp bör väljas och är mest fördelaktigt om
  - merkostnaderna kompenseras av framtida skattelättnader inom en överskådlig period
  - förväntad lönsamhet är hög
- Gåva bör väljas och är mest fördelaktigt om
  - nyttan av förbättrat anskaffningsvärde är begränsat
  - förväntad lönsamhet är låg
  - utrymme saknas för nödvändiga investeringar eller expansion



# Kombinationen köp och gåva

---

- Går det att utnyttja både köpets och gåvans fördelar?
- Använd stegvisa överlåtelser
  - Kräver planering
  - Tar något längre tid
  - Ägarskiftet kan optimeras genom att man tillgodogör sig komponenter från två system!!



# Nyttja driftsaktiebolag

---

- Starta ett driftsaktiebolag som succesivt överläts till en anställd genom att resultatet i bolaget betalar för överlåtelsen
  - Ett annat sätt att tänka men samma frågor, exempelvis
    - Lönsamheten
    - Skatterna
    - Framtiden (exempelvis vad händer om någon ändrar sig?)



# Kompensation till syskon

---

- Vad påverkar kompensationens storlek?
  - Fastighetens värde efter skatt (nettovärde)
  - Nuvarande skuldsättning
  - Överlåtarens önskemål om behållen förmögenhet
  - Möjlig skuldsättning för övertagaren
  - Familjens egen uppfattning om rättvis fördelning





# Kompensation till syskon

---

- Typer av kompensation
  - Kontant ersättning
  - Revers
  - Testamente
  - Avstyckning av en eller flera tomter
  - Annan fastighet
  - Annan egendom
  - Kombinationer av ovanstående alternativ



# Exempel - syskonkompensation

---

Fastigheten Skogen 1:1 har ett marknadsvärde om 5 000 000 kr  
(taxeringsvärde 3 600 000 kr)

Överlåtarna har tre barn - ett barn ska ta över

Om fastigheten skulle säljas för 5 000 000 kr utgår inkomstskatt med  
1 000 000 kr

Skulder hänförliga till fastigheten är 500 000 kr

Överlåtarna önskar att behålla 500 000 kr



# Exempel - syskonkompensation

---

Kompensationen räknas ut på följande sätt:

Fastighetens marknadsvärde	5 000 000
Latent skatt	- 1 000 000
Skulder på fastigheten	- 500 000
Föräldrars kapitalbehov	<u>- 500 000</u>
Gåvans nettovärde	3 000 000

Syskonen kompenseras med en miljon vardera



# Exempel syskonkompensation

---

Överlåtelsen som gåva (fastighetens taxeringsvärde 3 600 000 kr)

Syskonkompensation 2 x 1 000 000 kr	2 000 000 kr
Övertagen skuld	500 000 kr
Till föräldrarna	500 000 kr
Summa vederlag	3 000 000 kr

Stämpelskatt?

3 600 000 kr x 85 %	3 060 000 kr
---------------------	--------------



# Finansiering idag och i framtiden

---

- Revers mellan säljare och köpare - med eller utan säkerhet
- Banken
- Samarbetspartners – Kooperationen m.fl
- Crowfounding m.m.
- Extern riskfinansiering
  - Aktier
  - Investerande medlem
  
- Undvik samägande av fastigheten!



# Exempel på lyckat "internt" ägarskifte

---

- X, som är gift och har tre barn, äger en fastighet (400 ha skog och 100 ha åker) och driftstillgångar
- Verksamheten består, förutom skogen, framför allt av spannmålsodling och grisuppfödning
- Skogen har förvärvats under senare år
  - marknadsvärde 80 milj. kr
  - lån 50 milj. kr
  - taxeringsvärde 45 milj. kr
- X är en driftig och framåt företagare så verksamheten är lönsam



# Exempel på lyckat "internt" ägarskifte steg 1

---

- y tar över driften – trots att överlåtelsen sker mot en marknadsmässig ersättning görs transaktionen utan skatteuttag



# Exempel på lyckat ”internt” ägarskifte 2

---

- Fastigheten klyvs och det bildas
  - en jordbruksfastighet
  - en skogsfastighet
- X fortsätter med skogsbruket
- Jordbruksfastigheten överläts genom köp till Y mot en ersättning som motsvarar fastighetens omkostnadsbelopp men överstiger fastighet dess taxeringsvärde
- Y arrenderar ut fastigheten till sitt driftsbolag





# Exempel på lyckat ”internt” ägarskifte

---

- Ersättningen som Y betalat understiger fastighetens marknadsvärde (förskott på arv)
- Såväl fastighetsförvärv som förvärv av driftsbolag sker genom en kombination av banklån och reverser
- Kompensation till systrarna har skett genom att de erhållit vardera en tomt och genom pengar som frigörs dels
  - genom fastighetsöverlåtelsen, dels
  - Via holdingbolaget



# Tage överlåter externt

---

- Inga av Tages två barn vill ta över men han vill att verksamheten ska fortgå på fastigheten
- Nils som är son till en nära vän börjar en anställning hos Tage
- Efter ett par år bildar Nils och Tage ett enkelt bolag och de driver verksamheten tillsammans – efterhand får trappar Tage ned och Nils får allt större del av resultatet
- Ytterligare ett par år senare förvärvar Nils maskiner m.m. och han tar över hela verksamheten – arrendeavtal upprättas
- Nu har Tage sålt fastigheten till Nils – ersättningen understeg marknadsvärdet (kompensation om vidareförsäljning sker inom viss antal år)



# Ett optimalt ägarskifte - finns det?

---

- Planera i god tid – ett skift bör få ta tid
- Involvera familjen - rättviseaspekten
- Var flexibel
  - utnyttja köp gåva
  - använd aktiebolag
  - tänk på finansieringen



# TACK FÖR MIG!

---

Peter Nilsson

Professor i Skatterätt och vice ordförande i  
Bokföringsnämnden

Tel: +46 40 357454

E-post; [peter.nilsson@kpmg.se](mailto:peter.nilsson@kpmg.se)

