

**HÖGSKOLAN  
I GÄVLE**  
Institutionen för ekonomi

*Titel:                      Konsekvenser vid fastighetsförvärv med  
   s.k paketering –AB till BRF*

*Författare:                Niclas Wärenfeldt*

*Examensarbete nr:*

*Kurspoäng:                15 högskolepoäng  
Kursnivå:                    Magisterkurs (D-nivå)*

***Examensarbete***  
***i ämnet företagsekonomi***  
***-inriktning mot fastighetsekonomi***

## Innehållsförteckning

1. Inledning .....	6
1.1 Frågeställning .....	6
1.2 Syfte .....	6
1.3 Disposition .....	7
2. Metod .....	8
2.1 Kvantitativ/Kvalitativ ansats.....	8
2.2 Explorativ / Beskrivande ansats.....	8
2.3 Validitet .....	8
2.4 Avgränsningar.....	8
2.5 Sekundär/Primär data.....	8
2.6 Intervjuerna.....	9
2.7 Fallstudie.....	10
2.8 Källkritik.....	10
3. Teori.....	11
3.1 Paketering med aktiebolag.....	11
3.2 Paketeringsprocessen .....	12
3.3 Fusion.....	14
3.4 Paketering med fusion.....	16
4. Fallstudie.....	17
4.1 Case 1 .....	17
4.2 Case 2 .....	20
4.3 Case 3 .....	23
5. Empirisk studie .....	27
6. Slutsats .....	30
7. Fortsatta studier.....	31
Källförteckning .....	32

## Abstract

**Title:** Consequences with real estate acquisition with so called pakedge  
- Ltd to BRF

**Titel:** Konsekvenser vid fastighetsförvärv med s.k paketering –AB till BRF

**Level:** Final assignment for Master Degree in Business Administration

**Address:** University of Gävle  
Department of Business Administration  
801 76 Gävle  
Sweden  
Telephone (+46) 26 64 85 00  
Telefax (+46) 26 64 85 89  
Web site <http://www.hig.se>

**Author:** Niclas Wärenfeldt, University of Gävle

**Date:** 2009-12-08

**Supervisor:** Bo Söderberg, University of Gävle

**Abstrakt:** Detta examensarbets syfte är att identifiera och analysera konsekvenserna vid ett fastighetsförvärv med så kallad paketering. Metoden som har använts för att genomföra denna uppsats har varit ett induktivt angreppssätt samt en kvalitativ ostrukturerad intervjumetod. Resultatet jag kom fram till var att valet av metod för att genomföra en s.k paketering får stora konsekvenser på räkenskaperna, däremot påverkas inte transparensen för den som förstår att läsa och tolka redovisningen rätt. Däremot ställer paketeringen och dess redovisningsmässiga konsekvenser betydligt större krav på läsaren.

**Nyckelord:** Fastigheter, redovisning, skatt, fastighetsförsäljning

**Abstract:** This study's purpose is to identify and analyse the consequences of a so called packaging in a real estate transaction. Completing this study I have used the method induction with qualitative unstructured personal interviews. As a result of this study I found that the method choice has great consequences and impact on the result of the accounting. But it does not affect the transparency in the accounts however it requires more knowledge from the reader.

**Keywords:** Real estate, accounting, tax, real-estate transactions

## **Summary**

The most common way to make a real estate transaction is to package a real estate in a subsidiary and then sell the company. The real estate is placed in a subsidiary company where the real estate constitutes the only asset in the subsidiary. The main purpose for doing this is the tax related consequences for the seller. In this essay I will focus on how transparency in the accounts can be influenced.

The overall aim with this essay is to find the answer for how transparent a real estate transaction is under different packaging constructions. I show how different methods can be reflected in the accounts with one and the same company and how this can influence the assessment about the general position of a company. I hope to be able to demonstrate the effects and to contribute to an increased awareness with real estate acquisition with so called real estate packages.

The essay focuses on accounting consequences. This essay is probably valuable for consultants that administer packaging in the real estate market, as the general knowledge of different consequences of the various methods is poor.

## Sammanfattning

Ett allt vanligare sätt att genomföra en fastighetstransaktion är att ett företag säljer en fastighet via dotterbolag. Fastigheten är då placerad i ett dotterbolag där fastigheten utgör den enda tillgången. Det som nu kommer att säljas är ett bolag istället för en fastighet. Främsta anledningen till detta är de skattemässiga fördelarna för säljaren. I denna uppsats kommer jag att belysa och fokusera på konsekvenserna i räkenskaperna hos köparen vid en paketering samt hur detta kan påverka transparensen i räkenskaperna.

Att paketeringen av tillgångar kan få skattemässiga konsekvenser är sedan tidigare känt. Mindre uppmärksammat är det faktum att paketeringen även aktualiserar ett nytt problemområde i det köpande bolagets räkenskaper. Anledningen till uppkomsten av detta problem är just upplägget med paketeringen där det säljande bolaget säljer ett bolag innehållande en fastighet istället för att sälja fastigheten direkt till köparen.

Det övergripande syftet med denna uppsats är att söka svaret på hur konsekvenserna vid ett fastighetsförvärv påverkas vid olika metodval gällande tillvägagångssättet vid själva upplägget av paketeringen. Tanken är att försöka visa hur olika metodval kan återspeglas i räkenskaperna med ett och samma bolag samt hur detta kan komma att påverka bedömningen av den generella ställningen i föreningen. Förhoppningen är att påvisa effekterna samt att bidra till en ökad medvetenhet vid fastighetsförvärv med s.k paketering då det förekommer en uppsjö av olika lösningar på hur hanteringen kan gå till väga.

I fokus för denna uppsats står främst paketeringens bokföringsmässiga konsekvenser. Området är väldigt intressant då det på det hela taget har skrivits väldigt lite om området vilket kan betraktas som rimligen anmärkningsvärt då fenomenet paketering är på stark framfarsch och det finns relativt stora pengar att tjäna. Denna uppsats är emellertid viktig ur det perspektiv att ekonomerna som skall vara behjälpliga vid administrationen efter genomförd paketering ofta saknar kunskap om olika metoders konsekvenser i räkenskaperna.

Jag kan konstatera att kunskapen om detta relativt vanligt tillvägagångssätt att förvärva en fastighet är relativt bristfällig. Som utvecklingen har varit kommer denna metod att fortsätta vinna fotfäste. För att inte fler nybildade bostadsrättsföreningar skall hamna i trångmål med ett bortglömt aktiebolag fyllt med skyligheter krävs tydliga riktlinjer för hur hanteringen skall gå till samt utbildning av branschen. Reglerna som reglerar formkravet på ett fastighetsförvärv har inte ändrat mycket sedan 1950- talet och branschen synes ha en relativt lång reaktionsförmåga på nya företeelser om hur man kan göra ett fastighetsförvärv. Detta ser jag som ett led i fastighetsbranschens bristande förståelse för köparens perspektiv vilket kan förklara det flertalet brister som återfinns i hanteringen vid en paketering.

# 1. Inledning

---

Dagens affärsvärld strävar hela tiden efter att utveckla och utvecklas för att ständigt finna nya lösningar för trygga fortlevnad. Ett sätt som har kommit att bli allt vanligare vid en fastighetstransaktion är där ett företag vill sälja en fastighet genom att placera den i ett dotterbolag där fastigheten utgör den enda tillgången i bolaget (Herder, Wallenås 2008). Det som sedan kommer att säljas är ett bolag istället för en fastighet. Främsta anledningen till detta är de skattemässiga fördelarna för säljaren. I denna uppsats kommer jag att belysa och fokusera på hur de bokföringsmässiga konsekvenserna kan påverkas beroende på valet av metod för paketeringen.

## 1.1 Frågeställning

Att paketeringen av tillgångar kan få skattemässiga konsekvenser är sedan tidigare känt. Mindre uppmärksammat är det faktum att paketeringen även aktualiserar ett nytt problemområde i det köpande bolagets räkenskaper. Anledningen till uppkomsten av detta problem är just upplägget med paketeringen där det säljande bolaget säljer ett bolag innehållande en fastighet istället för att sälja fastigheten direkt till köparen.

Det övergripande syftet med denna uppsats är att utreda konsekvenserna vid ett fastighetsförvärv med en s.k paketering från aktiebolag till bostadsrättsförening. Fokus kommer att vara på metodvalets konsekvenser i räkenskaperna av den köpande bostadsrättsföreningen. Tanken är att försöka visa hur olika metodval kan återspeglas i räkenskaperna med ett och samma bolag som grund samt hur detta kan komma att påverka bedömningen av den generella ställningen i föreningen. Förhoppningen är att påvisa effekterna samt att bidra till en ökad medvetenhet vid fastighetsförvärv med s.k paketering då det förekommer en uppsjö av olika lösningar på hur hanteringen kan gå till väga. Frågeställningen lyder enligt följande:

*Hur påverkas transparensen av ett fastighetsförvärv vid s.k paketering beroende på val av metod för genomförandet?*

I fokus för denna uppsats står främst paketeringens bokföringsmässiga konsekvenser. Området är väldigt intressant då det på det hela taget har skrivits väldigt lite om området vilket kan betraktas som rimligen anmärkningsvärt då fenomenet paketering är på stark framfarsch, då det finns relativt stora pengar att tjäna. Denna uppsats är emellertid viktig ur det perspektiv att ekonomerna som skall vara behjälpliga vid administrationen efter att paketeringen är genomförd ofta saknar kunskap om olika metoders konsekvenser i räkenskaperna.

## 1.2 Syfte

Uppsatsens syfte är att utreda konsekvenserna vid ett fastighetsförvärv med en s.k paketering med fokus på metodvalets konsekvenser i räkenskaperna av den köpande bostadsrättsföreningen.

## 1.3 Disposition

Denna uppsats är indelad i sex kapitel. Här ges en kort presentation av varje kapitel.

- **Inledning:** I inledningen behandlas frågeställning, syftet. Frågeställningen skall ge läsaren en överblick över ämnet och leder sedan in på problemformuleringen.

**INLEDNING**



- **Metod:** I metodkapitlet redogör jag för mitt metodval och teorier som har legat till grund för min uppsats.

**METOD**



- **Teori:** I teorikapitlet ges den teoretiska bakgrunden som sedan ligger till grunden för min empiriska undersökning.

**Teori**



- **Fallstudie:** I fallstudien presenteras konsekvenserna från en paketering genom tre olika årsredovisningar.

**Fallstudie**



- **Empiri:** I empirikapitlet presenterar jag utfallet av intervju-studien genom sammanfattning och analys av respondenternas svar.

**Empiri**



- **Slutsats:** Jag tar upp de viktigaste aspekterna ifrån studien samt förmedlar de resultat som jag kommit fram till utifrån min problemformulering.

**Slutsats**

## **2. Metod**

---

### **2.1 Kvantitativ/Kvalitativ ansats**

Vid val av metod för min uppsats har jag valt att använda mig av en kvalitativ metod (Bryman 1997) där min ansats har haft som syfte att samla in en så stor mängd fakta som möjligt då datatillgången är begränsad. I min undersökning har jag grundat mina antaganden på kvalitativa data, då jag intervjuat människor som i stort sett pratat fritt om sina erfarenheter om det aktuella området (Kuhns 1962).

### **2.2 Explorativ / Beskrivande ansats**

Jag har använt mig av en beskrivande inriktningen i ett mer övergripande perspektiv då arbetet i sig själv bygger på att analysera en bestämd problemformulering med hjälp av litteratur och forskning (Ericsson & Wiedersheim 2001). Det som jag vill beskriva är hur transparensen eventuellt påverkas beroende på vilken metod som används vid ett fastighetsförvärv med s.k paketering. Däremot är min egen undersökning i empiridelen mer en explorativ undersökning där jag samlat in en stor mängd information som jag sedan behandlar i empiridelen (Lindholm 1979).

### **2.3 Validitet**

Att försöka uppnå en så hög validitet som möjligt är alltid viktigt. Då särskilt inom ämnen som företagsekonomi och andra samhällsvetenskapliga forskningsområden som ofta får kritik på detta område (Remenyi, 1998).

Datainsamling kan bygga på olika källor av bevis bl.a. observationer, intervjuer, dokumentation och fysisk iakttagelse. För att ytterligare stärka fallstudier bör undersökaren använda flera olika källor. Jag kommer i huvudsak använda mig av tre stycken källor, observationer, intervjuer och tidigare dokumentation för att uppnå en hög validitet.

### **2.4 Avgränsningar**

Jag har avgränsat uppsatsen till att endast omfatta paketeringen av fastigheter mellan ett aktiebolag och en bostadsrättsförening. Det som paketeras är en fastighet placerad i ett svenskt aktiebolag. Anledningen till att fokus ligger på paketering av fastigheter är att detta torde vara den vanligaste tillgången att paketera.

### **2.5 Sekundär/Primär data**

Den informationen som forskaren själv har samlat in kan beskrivas som primärdata, dvs information som samlats in genom egen forskning på området, till skillnad från sekundärdata då man använder sig av befintliga källor. Till största del använde jag mig



av sekundär data genom teoridelen medan i fallstudien och empiridelen stödjer jag mig både på primär- och sekundärdata.

## 2.6 Intervjuerna

Vid val av metod bestämde jag mig för en kvalitativ metod med personliga intervjuer. Detta ansåg jag passa mitt mål med studien bäst. Den metod jag då valde att använda kallas för den ostrukturerade intervjun där det viktiga är att respondenten beskriver sin bild av verkligheten. Intervjun ger data som ökar förståelsen för människors subjektiva erfarenheter (Bryman, 1997). På detta sätt hoppas jag kunna få fram bakomliggande faktorer för att kunna identifiera samt analysera var som ligger bakom de enskilda personernas bedömning av transparensen vid paketering (Lantz 1995).

Anledningen till att jag i min undersökning valt den ostrukturerade intervjuformen är att jag ville att respondenterna skulle kunna uttrycka sina tankar fritt om paketering utan att vara bundna av fasta frågor. Jag tror att jag med denna intervjuform kom att uppnå en annan sorts kunskapsbas i förhållande till om jag använt mig av en mer styrd intervju, då respondenterna mer fritt kunde uttrycka sina åsikter och själva styra diskussionen mot vad de upplever som intressant med paketering.

### *Tillväga gångsätt vid intervjuerna*

Intervjuerna skedde i lugnt takt där varje respondent fick gott om tid att tänka igenom frågan och därefter leverera sitt svar. Intervjun blev mer som en diskussion under avslappnade former. Intervjuerna tog ca 60 min per tillfälle där jag dokumenterat mina respondenters svar genom att löpande under våra diskussioner föra anteckningar med stödord och tänkvärda synpunkter (Trost, 1997). Det insamlade materialet har jag sedan behandlat genom analys och tolkning.

Intervjuerna är genomförda med två olika syften med två olika utgångspunkter samt urvalsgrupper. Den första utgångspunkten har varit att intervjua personer som arbetar med att tolkar ekonomisk information. Till denna urvalsgrupp har jag valt att intervjua två fastighetsmäklare samt en banktjänsteman. Deras svar används för att få indikationer på hur en van läsare av ekonomisk information uppfattar transparensen vid ett fastighetsförvärv.

Den andra utgångspunkten med mina intervjuer har varit att intervjua personer med stor erfarenhet av paketering mellan ett aktiebolag och en bostadsrättsförening. Till denna urvalsgrupp har jag valt att intervjua två revisorer samt en företagskonsult. Deras svar har jag sedan använt som en röd tråd genom hela uppsatsen. Det är till exempel deras svar som ligger till grunden för uppställningen och presentationen av årsredovisningarna i min fallstudie.

## 2.7 Fallstudie

För att skapa en större förståelse för metodvalets konsekvenser i räkenskaperna av den köpande bostadsrättsföreningen har jag utfört en fallstudie. Tanken är att försöka visa hur olika metodval kan återspeglas i räkenskaperna med ett och samma bolag som grund samt hur detta kan komma att påverka bedömningen av den generella ställningen i föreningen. Förhoppningen är att påvisa effekterna av respektive metodval samt att bidra till en ökad medvetenhet vid fastighetsförvärv med s.k paketering. Studien är konstruerad så att den skall visa de bokföringsmässiga konsekvenserna beroende på vilket metod som väljs för att genomföra fastighetsförvärvet med paketering. Först presenteras ett traditionellt köp där bostadsrättsföreningen köper fastigheten utan paketering enligt reglerna i JB kap 4. Sedan presenteras ett förvärv med en paketering genom ett aktiebolag och studien avslutas med ett förvärv genom en paketering med fusion.

Studien bygger på en verklig bostadsrättsförening som förvärvade sin fastighet under 2007. Bostadsrättsföreningen har bett att få vara anonym varför inga detaljer om föreningen kommer att presenteras.

## 2.8 Källkritik

På grund av att jag valt att ställa relativt öppna frågor under mina intervjuer där respondenterna själva haft möjlighet att formulera sig är det sannolikt att ytterligare motiv för eller emot varit gällande utan att det framkommit under intervjuerna. Jag anser dock att svaren blivit ärligare och mer rättvisande med detta tillvägagångssätt, än om jag hade valt en enkätundersökning med bara ja och nej svar.

Utbudet av skriftliga källor har varit relativt begränsade vilket är anledningen till att faktainsamlingen till stor del bygger på lagtext.

För att komplettera lagtexten samt för att få en förståelse för hur lagen praktiseras har muntliga intervjuer gjorts. Risker för eventuella feltolkningar finns alltid vid muntliga intervjuer. I de fall då oklarheter har uppstått har jag kontrollerat svaren med min källa.

## 3. Teori

---

### 3.1 Paketering med aktiebolag

För att tydliggöra paketeringsprocessen presenteras här ett exempel på hur en paketering kan fungera samt eventuella konsekvenser. Förutsättningarna för att kunna genomföra en paketering är att det finns ett moderbolag (M) som är ett aktiebolag vilket äger en fastighet. Fastigheten skall sedan överlåtas till en tilltänkt köpare (K), vilket kommer att ske genom en sk. paketering.

Metodiken med en paketering är sådan att processen kommer att ske i två steg. Först överlåter (M) fastigheten till ett helägt dotterbolag (D) för motsvarande det skattemässiga restvärdet, vilket vanligtvis är det bokförda värdet enligt bolagets balansräkning (Andersson 1977). Då reglerna i 23 kapitlet Inkomstskattelagen (IL) om tillåten underprisöverlåtelse är tillämpliga kommer ingen uttagsbeskattningen att realiseras dock är (D) skyldig att betala stämpelskatt i och med överlåtelsen (Dias Halldén, Malek 2006).

Steg två i paketeringen är att (M) säljer de helägda (D) till den slutgiltige köparen (K). Det är här som de skattemässiga fördelarna realiseras för säljaren detta då aktierna i det helägda dotterbolaget enligt IL 25a är så kallade näringsbetingade aktier (Prop 2002/03:96). Detta betyder att eventuell kapitalvinst från överlåtelsen av dotterbolagsaktierna är skattefri. Detta är den stora skillnaden från en traditionell fastighetsöverlåtelse då hela vinsten är beskattningsbar vilket hade varit fallet om (M) hade överlåtit fastigheten direkt till (K).

Ur (K) perspektiv innebär detta att denne undkommer att betala stämpelskatt, då de facto överlåtelsen avser aktier i ett bolag istället för en fastighet. Risk som kan uppstå i framtiden som är till nackdel för (K) är den uppskjutna skatteskuld som uppstår till följd av paketeringen (Annerstedt 2005).

Trots de eventuella nackdelar som finns förknippat med en paketering som t. ex uppskjuten skatteskuld kan den skattefria vinsten vara motiv både för (S) och (K) att genomföra överlåtelsen då vinsten kan bli en förhandlingsfråga i den slutgiltiga köpeskillingen av aktierna. På detta vis kan (K) kompenseras för framtida nackdelar (Herder, Wallenås 2008).

## 3.2 Paketeringsprocessen

### *Fastigheten överlåtes till dotterbolaget*

Första steget i paketeringsprocessen är transaktionen där moderbolaget överlåter fastigheten till ett dotterbolag, överlåtelsen sker till motsvarande det skattemässiga värdet (23:10 IL). Den främsta anledningen till varför transaktionen utgår från det skattemässiga värdet är att det inte finns någon anledning för moderbolaget att kräva marknadspris av ett bolag i samma koncern (Sevenius 2003)

Då köpeskillingen kan vara lägre än marknadsvärdet finns en risk att bolaget drabbas av uttagsbeskattning enligt 22 kap IL. Uttagsbeskattning betyder att en tillgång som tagits ur en näringsverksamhet skall beskattas som om tillgången hade sålts för motsvarande marknadsvärde (Lodin, 2003). Uttagsbeskattning bygger på skatteförmågeprincipen. Vilket i praktiken innebär att en näringsidkare inte skall kunna undgå skatt genom att ta ur något ur verksamheten för egen eller annans del till ett pris som understiger marknadsvärdet (Annerstedt 2005).

Utgångspunkten i paketeringsprocessen är att uttagsbeskattning skall ske. Enligt 22:7 IL ska tillgången behandlas såsom om den avyttrats mot en ersättning som motsvarar marknadsvärdet. IL 23 kapitel innehåller regler som tillåter underprisöverlåtelser. En underprisöverlåtelse betyder enligt 23:9 IL att någon uttagsbeskattning inte aktualiseras. Reglerna om beskattningen vid underprisöverlåtelser infördes 1998, och syftet var då att kodifiera praxis på området (Andersson, 2004). I 23:3 IL preciseras en underprisöverlåtelse som en överlåtelse av en tillgång utan ersättning eller mot en ersättning som understiger marknadsvärdet utan att detta är affärsmässigt motiverat förutsatt att villkoren i 23:14-29 IL är uppfyllda.

Det viktigaste kriteriet för att en överlåtelse skall ses som en tillåten underprisöverlåtelse finns i 23:17 IL vilket är att överlåtaren har rätt att lämna koncernbidrag till förvärvaren utan att beskattning utlöses (Ljungberg 2001). Reglerna om koncernbidrag finns i 35 kapitlet IL.

Överlåtelsen ska emellertid behandlas som om den avyttrats mot en ersättning som motsvarar det skattemässiga restvärdet (23:10 IL). Detta innebär att dotterbolaget övertar moderbolagets skattemässiga position vad det gäller fastigheten (Lodin, 2003), dvs. att moderföretagets anskaffningskostnad övertas, dock utan att dottern behöver skatta för det skattemässiga restvärdet (Lodin, 2003).

I det här första skedet av paketeringsprocessen blir även lag (1984:404) om stämpelskatt vid inskrivningsmyndigheter tillämplig. Förvärv av fast egendom är i enlighet med 4 § skattepliktigt om detta sker i form av exempelvis ett köp. Enligt JB 4:10 är det köparen som svarar för att stämpelskattens erläggande.

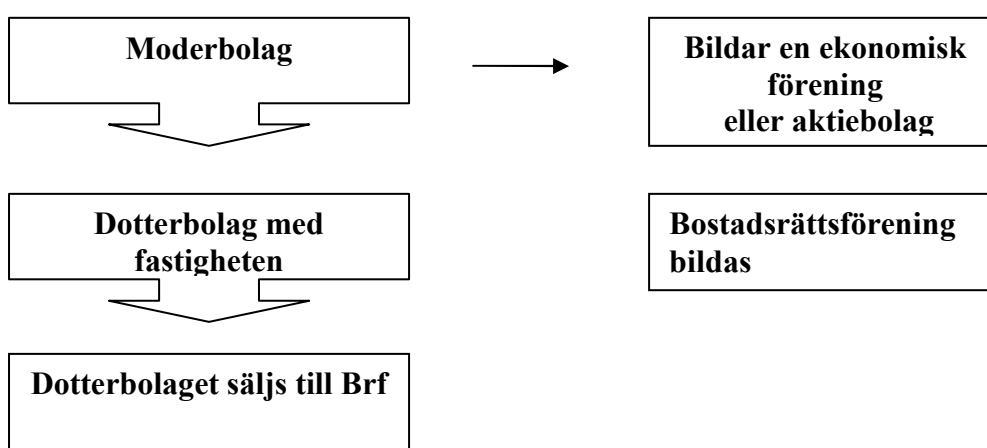
## Steg 2: Dotterbolaget överlåtes till den slutlige köparen

Det är främst i steg 2 av paketeringen som de skattemässiga fördelarna aktualiseras för säljare (Annerstedt 2005). Detta efter en lagändring från 2003 då aktier i helägda dotterbolag definierades som näringsbetingade (Prop 2002/03:96). Detta har fått som innebörd att kapitalvinster på grund av försäljning av aktier i dotterbolag numera är skattebefriade (25a:5 IL). Till följd av denna lagändring är nu inte förluster på dotterbolagsaktier avdragsgilla (25a:5 2 st IL).

Reglerna för att en aktie skall kunna betraktas som näringsbetingade återfinns i 24:13-14 IL. Moderbolaget måste vara ett svenskt aktiebolag (24:13 1p IL), aktien får inte vara marknadsnoterad (24:14 1 p IL) samt att aktien måste utgöra en kapitaltillgång (24:14 1 st IL.) För att en aktie skall betecknas som en kapitaltillgång krävs att det är en kapitalplaceringsaktie vars syfte är att anskaffa kapital till verksamheten. Följaktligen kan då inte lagertillgångar (lageraktier) vara näringsbetingade (Lodin, 2003) Innebörden av att en aktie är näringsbetingad är att kapitalvinster vid försäljning är skattefri (25:a5 IL).

Sett till en överlåtelse undgår (M) genom en paketering att skatta för den eventuella vinst som genereras från överlåtelsen pga att dotterbolaget säljs (Annerstedt 2005). Det är även här som vissa nackdelar kan uppstå för (K) bland annat genom att fastigheten kommer att vara behäftad med en latent skatteskuld som först kommer att aktualiseras den dagen då (K) i sin tur väljer att avyttra fastigheten enligt reglerna i 45 kapitlet IL. Eventuella nackdelar skall vägas mot att en paketering kanske är den enda möjligheten för att köparen att kunna förvärva fastigheten då säljaren kan göra en så god affär. Utan paketeringsförfarandet kanske affären aldrig blir av (Herder, Wallenås 2008).

Sammanfattningsvis betyder detta att kapitalvinsten utgörs av skillnaden mellan den nya köpeskillingen och den köpeskillning (dock ökat med förbättringsutgifter) som betalades i steg 1 i förpackningsprocessen.



Figur 1. Flödesschema över paketering. Schemat visar paketeringsprocessen.

### 3.3 Fusion

Interna verksamhetsöverlåtelser regleras civilrättsligt av de olika skyddsreglerna som finns för aktiebolagets egna kapital i aktiebolagslagen (ABL). Skattemässigt regleras verksamhetsöverlåtelser och skalbolagsaffärer främst av Lagen om statlig inkomstskatt (IL) och av lagen om beskattning vid fusioner, fissioner och verksamhetsöverlåtelser (Heinestam, 1999).

En intern verksamhetsöverlåtelse sker när en dotterbolagsrörelse kan överlåtas till skattemässigtrestvärde till ett moderbolag eller ett annat bolag inom samma koncern, tillsammans med dotterbolagets tillgångar och skulder. Kvar blir ett bolag med en enda tillgång bestående av en kassa eller en fordran på det köpande bolaget. Efter överlåtelser säljs då själva bolaget som ett skalbolag (Heinestam, 1999).

#### *Bestämmelser för en fusion.*

Fusion betyder sammansmältning eller sammanslagning. En fusion är en sammanslagning av två eller flera bolag och/eller föreningar, till en juridisk person. De olika fusionsformerna regleras främst i följande lagstiftning:

- Aktiebolagslagen (ABL), 23 kapitlet
- Lag (§1987:667) om ekonomiska föreningar, 12 kapitlet

Med fusion menas att samtliga tillgångar och skulder i ett bolag övertas av ett annat bolag (det övertagande bolaget) och att det överlåtande bolaget upplöses utan likvidation. När fusionen är genomförd har det överlåtande bolaget samtliga rättigheter och skyldigheter övergått till det övertagande bolaget. Då även bolagets skulder övergår till en ny ägare innebär en fusion att fordringsägarna måste skyddas. Fusionen får inte medföra att risken ökar för att fordringsägarna skall förlora sina fordringar. Av den anledningen innehåller lagstiftningen detaljerade föreskrifter om hur en fusion ska gå till. Vidare är ett grundläggande krav att fordringsägarna ska få vetskap om fusionen innan den får genomföras. Enligt aktiebolagslagen finns det två fusionsformer: kombination och absorption (Rylander Nyagah, 2000). I denna uppsats kommer enbart absorption att behandlas.

#### *Absorption*

Med absorption menas att ett eller flera bolag överlåts till ett befintligt, övertagande bolag. Överlåtande bolag absorberas av (går upp i, sammansmälter med) det övertagande bolaget.

Absorption kan göras på två sätt:

- av ägarmässigt oberoende bolag och
- av helägda dotterbolag och moderbolag.

Egentligen finns det tre fusionsformer efter som absorption kan göras på två olika sätt får vi sammantaget tre olika fusionsformer

- kombination
- absorption av ägarmässigt oberoende bolag
- absorption av helägt dotterbolag

I denna uppsats kommer enbart absorption av helägt dotterbolag att behandlas.

Av de tre fusionsformerna är det i princip bara absorption av helägt dotterbolag som än så länge används av aktiebolag i praktiken. De övriga fusionsformerna har tidigare medfört uttagsbeskattning vilken mestadels gjort de ointressanta att använda.

Ett sätt att undvika uttagsbeskattning är att först göra det överlåtande bolaget till ett helägt dotterbolag (100%) och därefter genomföra fusionen. Ett alternativt och snarlikt tillväggångssätt, som används när två jämbördiga och av varandra ägarmässigt oberoende företag ska gå samman, är att det ena företaget köper det andra. Betalningen för köpet görs genom en apportemission dvs. betalning för de köpta aktierna görs genom att nya aktier i det köpande bolaget ges ut. Efter köpet äger de båda ägargrupperna ett likvärdigt antal aktier i det köpande bolaget med det köpta bolaget som dotterbolag. I nästa steg genomförs en fusion där dotterbolaget går upp i moderbolaget (Heinestam, 1999).

#### *Redovisning av absorption av helägt dotterbolag*

När man skall redovisa en fusion vid absorption av helägt dotterbolag utkristalliseras olika metoder beroende på ur vilket perspektiv man beaktar fusionen. Den som utgår från ett dotterbolags resultat- och balansräkning väljer förmodligen att överföra tillgångarna och skulderna till moderbolaget från dotterbolaget bokförda värde. Detta synsätt ansluter sig även till en dom från HD som meddelades den 29 december 1995 DT232 beträffande till vilket värde tillgångar ska värderas vid utdelning av sakvärden uppåt i en koncern. Detta perspektiv kallas dotterbolagsperspektiv (Rylander Nyagah, 2000).

Den som utgår från koncernbalans- och resultaträkning anser antagligen att de koncernmässiga värdena vid fusionstidpunkten ska ligga till grunden för det värde som moderbolaget ska redovisa efter fusionen. Detta synsätt kallas koncernperspektiv (Heinestam, 1999).

Ytterligare ett synsätt utgår från moderbolagets synvinkel. Moderbolaget äger indirekt dotterbolagets nettoförmögenhet. Genom fusionen kommer denna att införlivas i moderbolaget genom ett direkt ägande. Den rörelse med tillhörande tillgångar och skulder som moderbolaget tar över har vid övertagandetillfället ett värde baserat på en avkastnings- eller substansvärdering vid övertagandet. Tillgångar och skulder ska därför tas upp till aktuella marknadsvärden genom att en ny förvärvsanalys görs vid övertagandetillfället. Detta synsätt kallas moderbolagsperspektiv (Heinestam, 1999).

Dessa tre synsätt ger upphov till tre metoder:

- Bokförda-värden-metoden,
- Koncernvärdemetoden och
- Marknadsvärdemetoden.

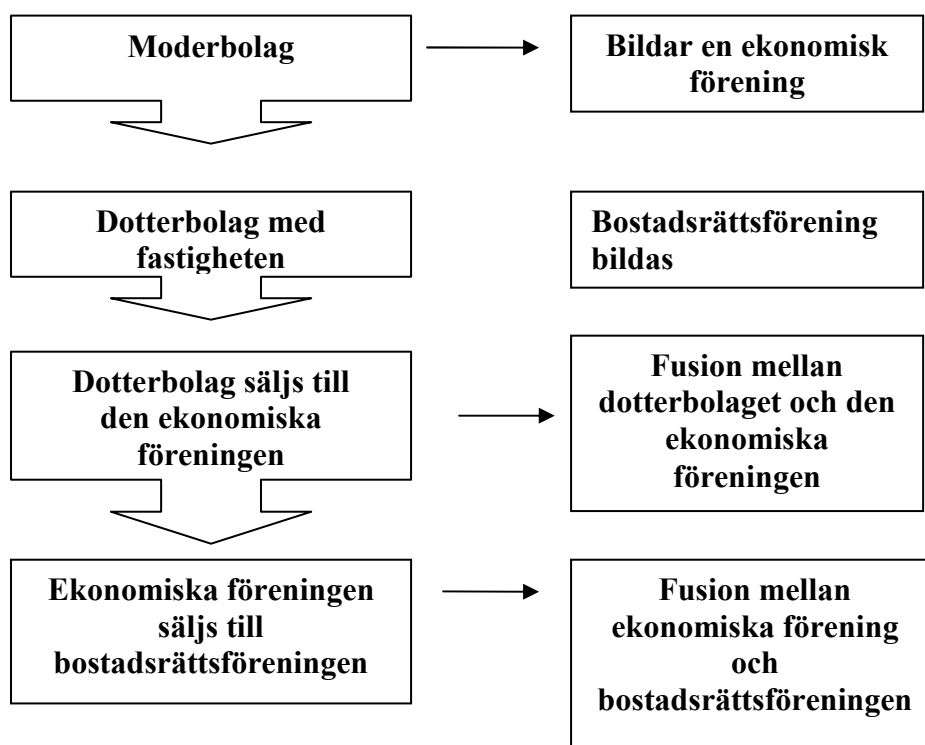
Bokföringsnämnden har förordat användningen av koncernvärdemetoden som kan sammanfattas enligt följande: Dotterbolagets tillgångar och skulder överförs till moderbolaget till de värden de har i moderbolagets koncernredovisning, dvs. de belopp som fastställts genom förvärvsmetoden, kapitalandelsmetoden eller genom poolningsmetoden (Heinestam, 1999).

### 3.4 Paketering med fusion

Paketeringsprocessen vid en fusion går till enligt följande: Moderbolaget (M) bildar först ett dotterbolag (D), antingen en ekonomisk förening eller ett aktiebolag därefter avyttrar (M) den aktuella fastigheten till det nybildade (D). (M) bildar en ekonomisk förening som de sedan säljer det första (D) till. I detta skede så bildas slutkunden vilket i detta fall är en bostadsrättsförening som den nya ekonomiska föreningen säljs till. Genom dessa transaktioner har det nu uppstått en konstruktion som innebär att bostadsrättsföreningen nu äger en ekonomisk förening som äger ett aktiebolag (Göthehed 2008). Enligt nu gällande regler kan inte en bostadsrättsförening och ett aktiebolag fusioneras med varandra varför den första fusionen kommer att ske mellan den ekonomiska föreningen och dess dotterbolag i detta fall aktiebolaget (Davidsson 2008). Därefter kommer bostadsrättsföreningen och den ekonomiska föreningen att fusioneras.

Genom detta tillvägagångssätt utlöses inte någon stämpelskatt enligt Lag (1984:404) om stämpelskatt vid inskrivningsmyndigheter.

Nedan visas hur processen går till schematiskt.



*Figur 2. Flödesschema över paketering med fusion.* Schemat visar paketeringsprocessen vid en fusion.



## 4. Fallstudie

---

I detta kapitel kommer jag att applicera den teori som har behandlats i kapitel 3. Jag kommer att med hjälp av ett verkligt exempel visa hur olika resultatet slår beroende på vilken metod man använder sig av vid paketeringen. I detta fall innebär paketeringen att det som avyttras är aktier istället för en fastighet. I kapitlet besvaras därför frågan vilka konsekvenser respektive metod får.

### *Gemensamma förutsättningar för fallstudien*

Nedan kommer jag att presentera de gemensamma förutsättningar som ligger till grund för min fallstudie. Jag kommer att presentera tre olika scenarier utifrån samma material, det enda som kommer att skilja dem åt är metodvalet för själva paketeringen.

Bolaget som kommer att förvärfvas eller fusioneras är ett aktiebolag med ett marknadsvärde om 20 mkr innehållande en fastighet med ett skattemässigt restvärde om 4,4 mkr samt ett värde på aktierna om 15,6 mkr. Efter att bostadsrättsföreningen har förvärvat bolaget kommer de att sälja fastigheten vidare, för att slutligen hamna i bostadsrättsföreningens balansräkning som en anläggningstillgång. Detta kommer de att göra för en summa om 1 kr. Detta är förklaringen till varför det finns en differens mellan värdet på aktierna om 15,6 mkr och uppskrivningen på fastigheten om 19 999 999 kr.

### **4.1 Case 1**

I detta första fall kommer jag att visa utfallet efter att en fastighet som har överlåtit direkt från säljare till köpare enligt reglerna i JB kap 4.

I det aktuella fallet kommer ett fastighetsbolag att överlåta en fastighet till en bostadsrättsförening för en köpeskilling om 20 mkr. I bostadsrättsföreningen kommer fastigheten att betraktas som en anläggningstillgång och därmed kommer den att aktiveras som en tillgång i balansräkningen samt vara föremål för avskrivningar under dess tänkta nyttjandeperiod enligt ÅRL kap 4.

Effekterna av denna metod kommer inte att visa sig i resultaträkningen annat än genom de årliga avskrivningarna som föreningen enligt ÅRL kap 4 är skyldig att genomföra under tillgångens beräknade nyttjandeperiod. I detta aktuella fall är transaktionen klar i december vilket förklarar varför föreningen har väldigt låga intäkter samt att avskrivningarna endast är 1/12 del. Nedan kommer jag att visa hur detta kommer att se ut i räkenskaperna.

Figur 3. Resultaträkning, fastighetsköp. Bilden visar fastighetsköpets resultatpåverkan vid överlåtelse från säljare till köpare.

<b>Resultaträkning</b>	Not	<b>2007-01-01 2007-12-31</b>	<b>2006-01-01 2006-12-31</b>
Nettoomsättning			
Årsavgifter		129 110	0
		<hr/>	<hr/>
<b>Summa nettoomsättning</b>		129 110	0
<b>Fastighetskostnader</b>			
Fastighetskostnader		-90 561	0
Fastighetsskatt		-17 165	0
Övriga kostnader		-67	0
Personalkostnader		0	0
		<hr/>	<hr/>
<b>Summa kostnader för fastighetsförvaltning</b>		-107 793	0
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-8 584	0
<b>Resultat före finansiella poster</b>		12 733	0
<b>Resultat från finansiella investeringar</b>			
Ränteintäkter		0	0
Räntekostnader		-80 434	0
		<hr/>	<hr/>
<b>Summa resultat från finansiella investeringar</b>		-80 434	0
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-67 701	0
Skatt		0	0
<b>Årets förlust</b>		-67 701	0

Figur 4. **Balansräkning, fastighetsköp.** Bilden visar fastighetsköpets balanspåverkan vid överlåtelse från säljare till köpare.

<b>Balansräkning</b>	Not	<b>2007-01-01 2007-12-31</b>	<b>2006-01-01 2006-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark		20 643 623	0
Inventarier		0	0
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>20 643 623</b>	<b>0</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Avgifts- och hyresfordringar		0	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		0	0
<u>Kassa och bank</u>			
Kassa och bank		<u>340 332</u>	0
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>340 332</b>	<b>0</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>20 983 955</b>	<b>0</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatskapital		12 734 655	0
		<u>12 734 655</u>	<u>0</u>
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		0	0
Årets resultat		-67 701	0
		<u>-67 701</u>	<u>0</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>12 666 954</b>	<b>0</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		8 000 000	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>8 000 000</b>	<b>0</b>

### Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder	0	0
Leverantörsskulder	15 327	0
Skatteskulder	17 165	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	284 509	0
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>317 001</b>	<b>0</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>20 983 955</b>	<b>0</b>
Ställda säkerheter	10 000 000	0
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

Genom att överlåta fastigheten direkt till köparen kommer det egna kapitalet i den köpande bostadsrättsföreningen vara intakt. Fastigheten kommer att aktiveras som den enskild största tillgången i föreningen som en anläggningstillgång enligt ÅRL 4:1.

## 4.2 Case 2

I detta andra fall kommer jag att visa utfallet av fastighet som ska överlåtas genom en paketering via ett aktiebolag.

Ett fastighetsbolag kommer att överlåta en fastighet via en paketering genom att förpacka fastigheten i ett dotterbolag och sedan överlåta aktierna i dotterbolaget till en bostadsrättsförening för en köpeskillning om 20 mkr. I bostadsrättsföreningen kommer fastigheten till dess skattemässiga restvärde att betraktas som en anläggningstillgång (23:10 IL). Överskjutande värde är att betraktas som värdet på aktierna i bolaget. I detta fall finns det ett värde på aktierna av 15,6 mkr och således finns ett skattemässigt restvärde på fastigheten om 4,4 mkr. Initialt bokförs fastighetens skattemässiga restvärde direkt som en anläggningstillgång i balansräkningen medan värdet av aktierna behandlas genom att dessa bokförs som en finansiell anläggningstillgång (Göteborg 2008).

Effekterna av denna metod kommer att få stora påföljder som visar sig i resultaträkningen. Detta sker genom att föreningen skriver upp värdet på fastigheten med motsvarande belopp som aktierna är värderad till genom att skapa en uppskrivningsfond i det bundna egna kapitalet enligt ÅRL 4:6. Då fastigheten har sålts över från dotteraktiebolaget saknar aktierna i dotterbolaget värde, då allt värde i bolaget var knutet till fastigheten. Det som händer i föreningen är att aktierna i dotterbolaget skall skrivas ner till 100 tkr som är föreningens fordran på dotterbolagets egna kapital. Denna nedskrivning kommer att ske över resultaträkningen enligt ÅRL 4:5. Även i detta aktuella fall är transaktionen klar i december vilket förklara varför föreningen har väldigt låga intäkter samt att avskrivningarna endast är 1/12 del. Nedan kommer jag att visa hur detta kommer att se ut i räkenskaperna.

*Figur 5 Resultaträkning, paketering genom aktiebolag.* Bilden visar paketeringens resultatpåverkan vid överlåtelse av aktier.

<b>Resultaträkning</b>	Not	<b>2007-01-01 2007-12-31</b>	<b>2006-01-01 2006-12-31</b>
Nettoomsättning			
Årsavgifter		129 110	0
		<hr/>	<hr/>
<b>Summa nettoomsättning</b>		129 110	0
Fastighetskostnader			
Fastighetskostnader		-90 561	0
Fastighetsskatt		-17 165	0
Övriga kostnader		-67	0
Personalkostnader		-	-
		<hr/>	<hr/>
<b>Summa kostnader för fastighetsförvaltning</b>		-107 793	0
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-8 584	0
<b>Resultat före finansiella poster</b>		12 733	0
Resultat från finansiella investeringar			
Ränteintäkter		0	0
Räntekostnader		-80 434	0
Nedskrivning av aktier		-19 899 999	
		<hr/>	<hr/>
<b>Summa resultat från finansiella investeringar</b>		-19 980 433	0
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-19 967 700	0
Skatt		0	0
<b>Årets förlust</b>		-19 967 700	0

Den främsta skillnaden mellan fall 1 och fall 2 är att i fall 2 finns nedskrivningen av aktierna i dotterbolaget med som en stor minus post i detta fall med en resultatpåverkan om -19 899 999 kr.

Figur 6 Balansräkning, paketering genom aktiebolag. Bilden visar paketeringens balanspåverkan vid överlåtelse av aktier.

<b>Balansräkning</b>	Not	<b>2007-01-01</b> <b>2007-12-31</b>	<b>2006-01-01</b> <b>2006-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark		20 543 623	0
Inventarier		0	0
		<hr/>	<hr/>
Summa anläggningstillgångar		20 543 623	0
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Avgifts- och hyresfordringar		0	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		0	0
<u>Kortfristiga placeringar</u>			
Kortfristiga placeringar		100 000	0
<u>Kassa och bank</u>			
Kassa och bank		340 332	0
		<hr/>	<hr/>
Summa omsättningstillgångar		440 332	0
<b>Summa tillgångar</b>		<b>20 983 955</b>	<b>0</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatskapital		12 734 655	0
Uppskrivningsfond		19 899 999	0
		<hr/>	<hr/>
		32 634 654	0
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		0	0
Årets resultat		-19 967 700	0
		<hr/>	<hr/>
		-19 967 700	0
<b>Summa eget kapital</b>		<b>12 666 954</b>	<b>0</b>

### Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	8 000 000	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>8 000 000</b>	<b>0</b>

### Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder	0	0
Leverantörsskulder	15 327	0
Skatteskulder	17 165	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	284 509	0
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>317 001</b>	<b>0</b>

### Summa eget kapital och skulder

	20 983 955	0
Ställda säkerheter	10 000 000	0
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

Här kan man se att det finns en uppskrivningsfond i det egna kapitalet som motsvarar nedskrivningen av aktierna i dotterbolaget. Värdet på aktierna är nedskrivna så att det nu bara finns kvar 100 tkr som är fordran på aktiekapitalet i dotterbolaget fram till dess att bolaget är likviderat. Skillnaden från paketering mellan aktiebolag är att för aktiebolag är uppskrivningsfonden kvittningsbar mot den ansamlade förlusten, men detta är inte möjligt i en bostadsrättsförening enligt ÅRL 4:7.

## 4.3 Case 3

I detta tredje fall kommer jag att visa utfallet av fastighet som ska förvärfvas genom en paketering via en fusion.

Här kommer ett moderbolag att bilda ett dotterbolag som antingen är ett aktiebolag eller en ekonomisk förening. Därefter överlåter moderbolaget den aktuella fastigheten till det nybildade dotterbolaget. Dotterbolaget säljs sedan i sin tur till en ekonomisk förening som sedan avyttras till den slutliga köparen i detta fall en bostadsrättsförening. Nu äger bostadsrättsföreningen en ekonomisk förening som äger ett dotterbolag i form av ett aktiebolag som äger en fastighet. För att kunna föra över fastigheten till bostadsrättsföreningen krävs två olika fusioner. Den första fusionen kommer att ske mellan den ekonomiska föreningen och aktiebolaget där den ekonomiska föreningen absorbera aktiebolaget. Detta görs för att en bostadsrättsförening och ett aktiebolag ej kan fusioneras (Davidsson 2008). Därefter kommer bostadsrättsföreningen och den ekonomiska föreningen fusioneras och bostadsrättsföreningen absorbera den ekonomiska föreningen. På så vis kan fastigheten föras över till bostadsrättsföreningen utan att påverka vare sig resultatet eller det egna kapitalet enligt BFNAR 1999:1.

Effekterna av denna metod kommer inte att visa sig i resultaträkningen, resultatet kommer att bli på samma sätt som om fastigheten hade överlåtits direkt till köparen.

*Figur 7 Resultaträkning, paketering genom fusion.* Bilden visar paketeringens resultatpåverkan vid fusion.

<b>Resultaträkning</b>	Not	<b>2007-01-01 2007-12-31</b>	<b>2006-01-01 2006-12-31</b>
Nettoomsättning			
Årsavgifter		129 110	0
		<hr/>	<hr/>
<b>Summa nettoomsättning</b>		129 110	0
Fastighetskostnader			
Fastighetskostnader		-90 561	0
Fastighetsskatt		-17 165	0
Övriga kostnader		-67	0
Personalkostnader		0	0
		<hr/>	<hr/>
<b>Summa kostnader för fastighetsförvaltning</b>		-107 793	0
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-8 584	0
<b>Resultat före finansiella poster</b>		12 733	0
Resultat från finansiella investeringar			
Ränteintäkter		0	0
Räntekostnader		-80 434	0
		<hr/>	<hr/>
<b>Summa resultat från finansiella investeringar</b>		-80 434	0
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-67 701	0
Skatt		0	0
<b>Årets förlust</b>		-67 701	0



Figur 8 Balansräkning, paketering genom fusion. Bilden visar paketeringens balanspåverkan vid fusion.

<b>Balansräkning</b>	Not	<b>2007-01-01</b> <b>2007-12-31</b>	<b>2006-01-01</b> <b>2006-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark		20 643 623	0
Inventarier		0	0
		<hr/>	<hr/>
Summa anläggningstillgångar		20 643 623	0
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Avgifts- och hyresfordringar		0	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		0	0
<u>Kassa och bank</u>			
Kassa och bank		340 332	0
		<hr/>	<hr/>
Summa omsättningstillgångar		340 332	0
<b>Summa tillgångar</b>		20 983 955	0
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatskapital		12 734 655	0
		<hr/>	<hr/>
		12 734 655	0
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		0	0
Årets resultat		-67 701	0
		<hr/>	<hr/>
		-67 701	0
Summa eget kapital		12 666 954	0
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		8 000 000	0
		<hr/>	<hr/>
<b>Summa långfristiga skulder</b>		8 000 000	0

**Kortfristiga skulder**

Övriga kortfristiga skulder	0	0
Leverantörsskulder	15 327	0
Skatteskulder	17 165	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	284 509	0
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>317 001</b>	<b>0</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>20 983 955</b>	<b>0</b>
Ställda säkerheter	10 000 000	0
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

Genom att genomföra dessa fusioner kommer föreningen att rent bokföringsmässigt söka stöd i de koncernmässiga reglerna BRFAR 1999:1 som säger att övervärdet är direkt hänförligt till fastigheten varför inte någon uppskrivning respektive nedskrivning av aktierna blir tillämpliga.

## 5. Empirisk studie

---

För att få en uppfattning om konsekvenserna vid ett fastighetsförvärv med en sk. paketering samt vetskap om synen på transparensen har jag genomfört en intervjustudie med sex respondenter. Respondenterna är indelade i två urvalsgrupper. Den första urvalsgruppen består av två fastighetsmäklare (Husman Hagberg och Svensk Fastighetsförmedling) och en banktjänsteman som har bett av att få vara anonym. Den andra urvalsgruppen består av två personer verksamma som revisorer på revisionsbyrån (BoRevision i Sverige AB) och en som företagskonsult (Avant Företagskonsult AB) med koppling till revisionsnära tjänster.

Frågorna är ställda som en inledning till en diskussion. Där respektive respondent i stort sett har berättat fritt om sina erfarenheter om fastighetsförvärv med paketering och dess konsekvenser.

Nedan presenteras svaren från respondenterna. Resultatet presenteras dels som en generell återgivning av intervjuerna samt som en analys mot teori och fallstudien.

### *Urvalsgrupp nr 1*

Efter att ha presenterat tre till synes olika årsredovisningar för tre av mina respondenter, de båda mäklarna samt banktjänstemannen kan deras svar sammanfattas enligt följande. På frågan hur de ansåg att den ekonomiska ställningen såg ut i tre presenterade årsredovisningarna svarade samtliga att årsredovisning nr 2, föreningen med paketeringen via ett aktiebolag, hade en klart ansträngd ekonomi, varför det förklarade sig tveksamma om föreningens fortlevnad. Banktjänstemannen förklarade att de kunde bli problem att få lånelöfte till en lägenhet i föreningen med så ansträngda siffror. Vidare hade de ingen förståelse varför det fanns en uppskrivningsfond i det egna kapitalet utan de grundade sina bedömningar enbart på det kraftiga negativa resultatet.

### *Urvalsgrupp nr 2*

Att paketeringen hanteras olika rent redovisningsmässigt är inte förvånande då till exempel Bokföringsnämnden, inte har kommit med några klara riktlinjer för hur de olika paketeringarna skall redovisas. Enligt Götehed, revisor på BoRevision, är ett av det mest grundläggande problemen med fastighetsförvärv genom paketeringen att slutkunden inte de facto vet vad de har förvärvat. Många kunder får en paketlösning när de skall förvärva sin fastighet men för att detta skall kunna gå i lås blir de tvungna att förvärva ett bolag. De är i tron att de har förvärvat en fastighet men egentligen äger de ett bolag som äger en fastighet. Att äga ett bolag är förknippat med skyldigheter som den nya ägaren vanligtvis är väldigt sparsamt informerade om. Detta i sin tur kan leda till komplikationer i framtiden.

Enligt Davidsson, företagskonsult, är ett av de vanligaste problem som realiserar tidigt i paketeringsprocessen, att involverade konsulter ofta saknar kunskap om eventuella effekter pga. paketeringen. Detta dilemma skapar ett problem för köparen. En anledning till varför det finns fler konsulter som vänder sig till säljaren är därför upp- sidan är mycket större för säljare och följaktligen finns det mer pengar att hämta. Detta skapar ett tillflöde av konsulter som är villiga att erbjuda olika paketeringskonstruktioner för säljaren. Detta har lett till en obalans på marknaden då det finns en uppsjö med

konsulter tävlandes om säljarens tillit. När transaktion är genomförd och betalningen är gjord finns inte längre något intresse för köparen då betalningsförmågan har försvunnit i och med förvärvet av bolaget.

Davidsson menar vidare att en annan aspekt som är grundligt utredd ur säljarens situation med diverse skatteeffekter som ofta ligger som grundargument för att genomföra en paketeringskonstruktion. Utredningarna bygger ofta på hur mycket effekt som säljaren kan tillgodoräkna sig vid transaktionen, vad som däremot är mindre utrett är köparens situation. Ett relativt vanligt fel som kan uppstå är att säljaren säljer bolaget under det skattemässiga värdet varför transaktionen inte kan ses som en tillåten underprisöverlåtelse och uttagsbeskattning kommer att utgå på beloppet som motsvara det skattemässiga restvärdet vilken är en kostnad som vanligtvis brukar drabba köparen. En vanlig lydelse i köpekontraktet är att säljaren skall svara för alla eventuella skatter under förutsättningen att köparen fullgöra sina skyldigheter enligt köpekontraktet vilket brukar vara att inom 3 månader från kontraktsdagen byta styrelse i bolaget samt upprätta ett bokslut, deklaration samt begära bolaget i likvidation. Detta är någonting som oftast glöms bort varför säljarens skyldigheter mot köparen faller och eventuella kostnader kommer därmed att belasta köparen. Som en konsekvens av detta lämnas ofta köparen vind för våg med ett bolag på halsen. Vad som vanligtvis händer är att köparen skaffar sig en ekonomisk förvaltare av fastigheten men även här är kunskapen bristfällig hur hanteringen skall gå till.

Eriksson, revisor på BoRevision, poängtera vanliga fel som kommer från den ekonomiska förvaltaren, felaktigheter i årsredovisningen och då främst hanteringen av uppskrivning och nedskrivning av aktierna i bolaget som äger fastigheten. Detta kan få väldigt stora konsekvenser rent resultatmässigt. Som tidigare har redovisats i kap 4 mellan Case 1 och Case 2 förefall skillnaden vara nästa 20 mkr. Problemet realiserar första då man inser att fastigheten är förvärvad genom ett bolag men i räkenskaperna är den redovisad som ett vanligt förvärv. Detta sker oftast år två, varför man ofta får göra om både årets samt föregående års siffror och då stöter man på pedagogiska problem där man skall förklara varför det ena året fanns en förlust om -67 700 kr men nu finns en förlust om -20 67 700 kr.

Andra vanliga problem enligt Götehed är som tidigare nämnts bortglömda bolag. En vanlig lydelse i köpekontraktet är att bolaget skall likvideras inom en 3 månadsperiod. I glädjen över att ha köpt huset är ofta den nya styrelsen upp i planeringsfasen vad de skall göra med huset, vanligtvis är fastigheten behäftad med eftersatt underhåll varför prioriteten inte fokuseras på bolaget som faktiskt äger fastigheten. Problem uppstår vid förvärvet då det säljande bolaget avgår från styrelsen i dotterbolaget samtidigt som den nya bostadsrättsföreningsstyrelsen även tar plats i bolagsstyrelsen. I och med detta följer ansvar för skyldigheter som de sällan har full vetskap om. Till skillnad från en bostadsrättsförening måste aktiebolag avlämna en årsredovisning som skall registreras hos Bolagetsverket enligt ÅRL 8:3 p 1. Om detta inte görs kommer förseningsavgift att utgå om 5000 kr enligt ÅRL 8:5 och 8:6. Ytterligare att problem som kommer som ringar på vatten till följd av en okunnig styrelse är att de ofta likställer bolaget med en bostadsrättsförening genom att välja en internrevisor alternativt ingen revisor alls. Detta är strider mot ABL 9:1 som säger att alla aktiebolag skall ha en minst en kvalificerad revisor, godkänd eller auktoriserad.

Den klart vanligaste metoden av paketeringen är den via ett aktiebolag, detta grundar sig främst i att det är den vanligaste bolagsformen samtidigt som regelverket runt aktiebolaget fungerar som en säker livlina. Paketeringen med metoden fusion är något som mina respondenter enbart har stött på vid paketering av mark. En annan reflektion är att det främst verkar vara byggbolag som använder sig av fusionsmetoden. Detta kan förklaras av att som det säljande bolaget vill de inte presentera en produkt som från början har ett kraftigt negativt resultat. Vid paketering via fusion kan de genomföra transaktionen utan att påverka det egna kapitalet i den nybildade bostadsrättsföreningen.

Eriksson gör ytterligare en aspekt som kan vara viktig att beakta gällande paketeringsförfarandet är att köparen övertar säljarens skattesituation. Vilket betyder att det är köparen som skall svara för alla eventuella framtida skattekonsekvenser som paketeringen kan bära med sig. Det som är mest framträdande här är den uppskjutna skatteskulden på fastigheten. I min fallstudie där jag tidigare har visat olika utfall framgår det att priset på bolaget innehållande fastigheten var 20 mkr där fastigheten utgjorde ett värde om 4,4 mkr och värdet på aktierna i bolaget utgjorde 15,6 mkr. Skulle köparen i sin tur vilja sälja fastigheten i sin tur så realiseras den uppskjutna skatteskulden som i detta fall skulle vara 28 % på 15,6 mkr vilket är 4,4 mkr. Detta är i och för sig inget problem i en bostadsrättsförening vars syfte är att upplåta bostäder för permanent boende åt sina medlemmar. Så länge fastigheten är i bostadsrättsföreningens äga realiseras inte skatteskulden. Ett scenario enligt Eriksson där skatteskulden skulle kunna realiseras är om föreningen består av småhus, där det är vanligt att fråga brukar väckas om ett eventuellt friköp av husen.

Enligt Eriksson glöms ofta rätten till att föra om årets avskrivning från uppskrivningsfonden till ansamlad förlust bort. Detta är det enda sättet för en bostadsrättsförening att minska på uppskrivningsfonden (ÅRL 4:8). Som tidigare har nämnts så är inte uppskrivningsfonden kvittningsbar mot den ansamlade förlusten enligt ÅRL 4:7. Egentligen är det bara det skattemässiga värdet på fastigheten som är att betrakta som det avskrivningsbara beloppet men i och med nedskrivningen av värdet på aktierna och skapandet av uppskrivningsfonden överförs värdet av aktierna till fastigheten och blir därmed en del av avskrivningsbeloppet. Vanligtvis används taxeringsvärdet vid fördelning av värdet, vad som är att betrakta om byggnad och vad som är mark. I de flesta fall kommer en viss del att betraktas som mark vilket innebär att hela uppskrivningsfonden aldrig kommer att kunna föras över till den ansamlade förlusten då marken inte är föremål av avskrivning.

## 6. Slutsats

---

Jag har nu undersökt ett antal metodval för att genomföra en sk paketering vid fastighetsförvärv. Undersökningen har bestått av en process där jag har jämfört litteratur och lagföreskrifter på området med verkligheten genom intervjuer samt genom fallstudie med upprättade årsredovisningar visat på effekterna av de olika metodvalen. De gemensamma dragen för all paketering ligger i betoningen på skattefördelar för säljaren. Denna faktor belyses ur olika aspekter i både teorin och empirin.

Efter intervjuerna med de båda mäklarna kan jag konstatera att branschens syn på paketering är väldigt starkt förknippade med stora fördelar för säljaren och enbart nackdelar för köparen. Detta synsätt är att se saker i svart och vitt. Ingenting är enbart svart eller vitt. Det finns även positiva effekter för köparen, genom att genomföra ett fastighetsförvärv via en paketering kommer köparen att slippa betala stämpelskatt vilket i vårt fall som har behandlats i denna uppsats hade varit 1,5 % av köpeskillingen, 300 tkr. Att säljaren kan skapa stora vinster genom paketeringen skapar å andra sidan ett förhandlingsläge för köparen. I och med att säljaren via paketeringen kommer att tjäna mer än i förhållande till om denna hade sålt fastigheten direkt till köparen finns det utrymme för förhandling där båda parter kan gå vinnande ur affären.

Jag kan konstatera av mina respondenter att kunskapen om detta relativt vanliga tillvägagångssätt att förvärva en fastighet är relativt bristfällig. Som utvecklingen har varit kommer denna metod att fortsätta vinna fotfäste. För att inte fler nybildade bostadsrättsföreningar skall hamna i trångmål med ett bortglömt aktiebolag fyllt med skyldigheter krävs tydliga riktlinjer för hur hanteringen skall gå till samt utbildning av branschen. Reglerna som reglerar formkravet på ett fastighetsförvärv har inte ändrats mycket sedan 1950- talet (Vahlén, 1951) varför branschen har en relativt långsam reaktionsförmåga på nya företeelser om hur man kan göra förvärv. Detta ser jag som ett led i fastighetsbranschens bristande förståelse för köparens perspektiv vilket kan förklara det flertalet brister som återfinns i hanteringen vid en paketering.

Som svar på min ursprungliga fråga om hur transparensen påverkas vid ett fastighetsförvärv med s.k paketering, anser jag mig trots mitt begränsade urval av respondenter kunna säga att transparensen inte påverkas för den som förstår att läsa och tolka redovisningen rätt. Däremot ställer paketeringen och dess redovisningsmässiga konsekvenser betydligt större krav på läsaren. Paketeringen medför sannolikt att bilden av föreningens ekonomiska ställning påverkas negativt för en mindre kvalificerad läsare samt för den bredare allmänheten.

## **7. Fortsatta studier**

---

Förslag till fortsatta studier skulle kunna vara att genomföra en studie med utgångspunkt i K2 för mindre aktiebolag och K2 för mindre ekonomiska föreningen kontra K3. Än så länge är K2 regelverket frivilliga och K3 har ännu ej pressentrats men på något års sikt kommer dessa regelverket att vara tvingande. Då skulle en jämförande studie mellan K2 och K3 om fastighetsförvärv med paketering vara intressant.

## Källförteckning

---

- SOU 2001:11 Utdelningar och kapitalvinster på företagsägda andelar
- Proposition 1964:75 med förslag till stämpelskatteförordning
- Proposition 2002/03:96 Skattefri kapitalvinst och utdelning på näringsbetingade andelar
- Andersson J (1977), *Om avyttring av rörelse*, Discimus Förlagsaktiebolag, Stockholm
- Andersson M, Saldén Enérus A, Tivéus U (2004), *Inkomstskattelagen – en kommentar. Del I*, Norstedts Juridik AB, Stockholm
- Annerstedt A (2005), *Civilrättsliga konsekvenser av paketering av fastigheter*, Juridiska Fakulteten, Lund
- Bryman A (1997), *Kvantitet och kvalitet i samhällsvetenskaplig forskning*, Studentlitteratur, Lund.
- Dias Halldén M, Malek E (2006), *Handelsbolagslösningen – Ett skatteupplägg där näringsfastigheter avyttras paketerade i svenska handelsbolag ägda av nederländska personer*, Internationella Handelshögskolan, Jönköping
- Grauers F (1994), *Fastighetsköp*, Studentlitteratur, 13 upplagan, Lund
- Heinestam B (1999), *Fusioner, Praktisk handbok för aktiebolag*, Björn Lundén Information AB, 3 uppl, Uddevalla
- Herder E, Wallenås D (2008), *Försäljning av fastigheter direkt eller via aktiebolag – en jämförelse av ekonomiska konsekvenser*, Avdelningen för fastighetsvetenskap, Lund
- Kuhn T (1962), *The structure of scientific revolutions*, The University of Chicago, London
- Lantz A (1993), *Intervjumetodik: den professionellt genomförda intervjun*, Studentlitteratur, Lund
- Lindholm S (1979), *Vetenskap, verklighet och paradigm*, Almqvist & Wiksell Förlag, Stockholm
- Ljungberg R, Phillips D (2001), *Koncernredovisning i praktiken*, Bonniers Utbildning, 3 uppl, Stockholm
- Lodin S-O m fl (2003), *Inkomstskatt – en läro- och handbok i skatterätt*, Studentlitteratur, 9 uppl, Lund
- Rylander Nyagah I m fl (2000), *Fusioner*, KPMG, Stockholm
- Sevenius R (2003), *Företagsförvärv – en introduktion*, Studentlitteratur Lund



Torkel Gregow m fl (2008) *Sveriges Rikes Lag , Blå Lagboken*, Norstedt Juridik AB, Stockholm

Trost J (1997), *Kvalitativa intervjuer*, Studentlitteratur, Lund

Vahlén L (1951), *Formkravet vid fastighetsköp*, AB Nordiska Bokhandeln, Stockholm

Wiman B (1995), *Koncernbeskattning*, Iustus Förlag AB, 3 uppl, Uppsala

### **Intervjuer**

Götehed J, *BoRevision i Sverige AB*, 2008-11-20

Davidsson E, *Avant Företagskonsult AB*, 2008-11-15

Eriksson B, *BoRevision i Sverige AB*, 2008-11-22

*Banktjänsteman som önskar vara anonym*, 2008-12-11

Bülow G, *Husman Hagberg*, 2008-12-12

Tolf N, *Svensk fastighetsförmedling*, 2008-12-11