

INFÖR NYA REGLER FÖR MARKBYTEN

ATL har i en artikel tagit upp behovet av markbyten mellan markägare för att förbättra logistiken och arronderingen. Detta är något vi på Skånegårdar tagit upp tidigare och då även berört de skattemässiga konsekvenserna.

I den mån marköverföringar kan genomföras genom fastighetsregleringar uppstår inga skattekonsekvenser såvida inte överenskommelsen resulterar i att ena parten ska utge en pekuniär ersättning till den andra. I de flesta fall kan överenskommelsen anses som en rationaliseringsåtgärd och då kan ersättningen överföras till "Ersättningsfonden" och investeras i annan mark men under den senaste tiden har Skatteverket blivit betydligt mer restriktivt med att bifalla det förfarandet. Detta gäller särskilt skogsmark där Skatteverket självsvåldigt infört diverse egendomliga krav, såsom 400 ha-regeln mm.

Markbyten som genomförs utan fastighetsregleringar betraktas som köp och resulterar ofta i att båda parter drabbas av reavinstskatt. För att undvika att skatten förfaller till betalning vid skiftestillfället krävs således att Skattemyndigheten betraktar åtgärden som en del av lantbrukets yttre rationalisering men med de hårdare regler som numera tillämpas vet man inte i förväg om detta kommer att godkännas eller ej. Affären eller överlåtelsen kan heller ej backas.

Att upplösa kompanjonskap genom att dela upp fastigheterna mellan sig förorsakar också ofta skattekonsekvenser. Om det kan ske genom klyvning är det enkelt men om fastigheterna ligger i olika kommuner är det inte praktiskt genomförbart utan ömsesidiga köp eller byten måste göras och skattekonsekvenser uppstår. De inlåsnings effekter som uppstår till följd av detta är betydande och det borde införas nya skatteregler för att underlätta möjligheten att göra markbyten och upplösa kompanjonskap. Vid arv och boskillnad kan stora förmögenhetsöverföringar göras mellan parterna utan skattekonsekvenser och kanske kan dessa regler utvecklas till att omfatta även de ovan berörda ägandeöverföringarna.

Riksdagspartier som värnar om lantbruket borde ta initiativet och tillsätta en kommitté för att bereda dessa frågor och anpassa lagstiftningen så att markbyten kan underlättas och samtidigt se över reglerna för avsättningar till Ersättningsfonden. Så länge kapital som frigörs vid fastighetsöverlåtelse av jord- eller skogsbruksfastighet återinvesteras i andra fastigheter med samma taxeringskod borde alla reavinster kunna skjutas upp. Så var fallet fram till 1990 och den borgerliga regeringen i början av 1990-talet påbörjade ett arbete med att återinföra dessa regler men allt rann ut i sanden då socialdemokraterna återtog makten. Situationen har blivit än mer akut eftersom fastighetspriserna stigit så markant under de senaste 25-åren och en allt större andel av försäljningssumman därmed går i skatt. Vid flera tillfällen har regeringen aviserat att reavinstreglerna ska ses över och mildras genom att ett nytt sk "stickår" ska fastställas vilket tämligen avsevärt skulle reducera reavinstskatten vid försäljningar av äldre innehav. Dock händer ingenting och detta påverkar rörligheten på fastighetsmarknaden för jord- och skogsbruksfastigheter i negativ riktning så tillvida att många väjer att behålla sina gårdar och arrendera ut dem istället. Det minskade utbudet driver upp priserna rejält och vi ser nu att den bästa åkermarken i Skåne säljs för mellan 600 och 700 000:- per ha.

I avvaktan på att nya regler kommer på plats borde dock politikerna ta Skatteverket i örat och uppmana verket att följa de lagar för avsättning till Ersättningsfonden som Riksdagen stiftat!

Lund den 9 mars 2021

Skånegårdar AB

Dag Magnusson