



# Generationsväxla

med enkla och robusta lösningar



Martin Lindskog,  
Areal

Många skogsägare överlåter sin fastighet som gåva. En överlåtelseform som ofta har flera fördelar för både givare och mottagare. Martin Lindskogs tips är att inte krångla till det med knepiga gåvovillkor och att noggrant dokumentera hela generationsväxlingen.

DE FLESTA PLANERADE generationsskiften idag genomförs som gåva, men även köp eller en kombination av båda är alternativ. Här beskriver vi endast överlåtelseformen gåva.

## Finns också nackdelar

Sedan arvs- och gåvoskatten avskaffades 2004 finns inte längre någon gåvoskatt i samband med överlåtelsen.

För fastigheter som överläts som gåva behöver givaren inte betala kapitalvinstskatt. Givaren kan också ställa villkor av olika slag i samband med överlåtelsen.

Skogsägaren som får fastigheten som gåva övertar givarens skattemässiga situation och ingångsvärden. Givaren behöver ju inte betala kapitalvinstskatt, vilket kan bli en nackdel för gåvotagaren som vanligtvis inte får samma skattemässiga manöverutrymme i sitt ägande.

Bland annat innebär det att kapitalvinstskatten som inte betalas i samband med överlåtelsen tas över av gåvotagaren och ska betalas när fastigheten säljs i framtiden.

## Svårare med skogsavdrag

Det uppstår heller inte något nytt utrymme för skogsavdrag. För till exempel driften av fastigheten är det svårt att få fram oskattade medel ur näringsverksamheten att använda för att amortera lån. Generellt sett så är också möjligheten att nyttja positiv räntefördelning sämre och kan också helt utebli. Det kan innebära att gåvotagaren drabbas av en hög marginalskatt, om plötsliga och oväntade intäkter kommer från skogen.

Risken för en hög marginalskatt kan i viss mån uppvägas av att gåvotagaren kan överta givarens sparade positiva räntefördelning och skogskonton. Det ställer dock högre krav på en skattemässig planering som löper över flera år och i regel är den planeringen känsligare mot oväntade intäkter.

## Tänk igenom gåvovillkor!

I samband med en gåva kan skogsägaren som ger fastigheten som en gåva ange olika villkor i överlåtelsen. Min erfarenhet är dock att villkor ska användas med största försiktighet.

På 70-talet förekom en del kreativa generationsskiftningar fulla av villkor och inte sällan kombinerade med olika arrendeupplägg. Ofta var givarens tanke att ge förslag och villkor som skulle täcka upp för en mängd olika tänkbara scenarier.

Men varför fungerar inte dåtidens upplägg idag? Tiden förändrar såväl oss själva som vår omvärld, vilket bäst illustreras med ett exempel:

För att underlätta finansieringen av generationsskiftet och för att gå runt jordförvärvslagen förekom det att fastigheten överläts mellan syskon med lika ägarandelar, trots att bara ett av syskonen blev kvar på gården och arrenderade av sina syskon (vilket i sig är fel).

## Föränderlig omvärld

Idag, när de ickebrukande syskonen ska lösas ut till marknadsvärde, i kraft av en hembudsklausul i gåvobrevet reses ett flertal frågor: Hur ska fastigheten värderas? Ska det brukande syskonet tillgodoräknas en del av värdeökningen eller kan en kompensation redan utgått med ett lågt arrende? Marknadsvärdeökningen slår dessutom lönsamhetsutvecklingen med hästlängder, vilket inte underlättar finansieringen för den övertagande.

Även de yttre betingelserna har förändrats. Till exempel så har Samäganderättslagen och Lag om förvaltning av vissa jordbruksfastigheter förändrat de utgångspunkter som tidigare generationsskiften vilat på och som inte kunde förutsägas vid generationsskiftetillfället. Praxis har också förändrats över åren och det finns avgöranden i bodelningsfall då klausuler om enskild egendom inte ansetts giltiga eftersom gåvotransaktionen i alltför stor utsträckning liknat ett köp.

## Enkelt och robust

Med de avslutande skrämselförordet följer en förhoppning om att mina efterträdare om en sisådär 30 år inte säger att 2010-talet var tokstollarnas årtionde, utan att de hyllar de enkla och robusta lösningar som förespråkas. ✨

Martin Lindskog, Areal.