



*«Tidigare kanske det var de höga arvs- och gåvoskatterna som gjorde att många väntade med generationsskifte, men nu är det ofta inga skattemässiga problem om man vill överlåta en fastighet inom familjen.»*

FOTO: Torbjörn Lindström, Northphotos



{ TEXT: Martin Lindskog, Areal }

# Generationsväxla i livet



Martin Lindskog,  
Areal

Börja prata om generationsväxlingen i god tid! Det rekommenderar Martin Lindskog, skatteexpert på Areal. Ett generationsskifte kan rymma många komplexa frågor och måste få ta tid för att både föräldrar och barn ska känna sig nöjda. En inte ringa fördel är att föräldrarna kan vara med och påverka sitt livsverk.

DET GENOMFÖRS FORTFARANDE relativt få generationsskiften. Åldersstrukturen i stort har inte märkbart ändrats på senare år. Drygt en tredjedel är pensionärer och bara någon enda procent är under 30 år.

Tidigare kanske de höga arvs- och gåvoskatter, som helt togs bort i december 2004, gjorde att många väntade med att genomföra ett generationsskifte. Men nu är det ofta inga skattemässiga problem, i gåvoskatteperspektivet, om man vill överlåta en fastighet inom familjen.

## Höga fastighetspriser bromsar

Sedan 2009 kan skogskonton överföras skattefritt med gården, i samband med generationsväxling. Skogskonto är som bekant att genom en insättning på ett speciellt bankkonto skjuta upp skatten och fördela ut skoginkomsten valfritt över en tioårsperiod.

Före 2009 var det inte möjligt att överlåta skogskontomedel i generationsväxlingar utan beskattning. På fastigheter som hade drabbats av stormen Gudrun och tvingats till stora insättningar på skogskonto, fanns det före 2009 stora inläsningseffekter. Dessa fastigheters kapital bestod i stor utsträckning av behållningen på skogs- och skogskadekonto, vilket försvårade generationsväxlingar.

En betydande orsak till att inte fler generationsskiften har genomförts är sannolikt att priserna på skogsfastigheter har stigit kraftigt i många år. Det är inte ovanligt att de barn som vill ta över fastigheten inte tror sig ha råd att lösa ut sina syskon. Men genom att göra en marknadsvärdering och en beräkning av fastighetens nettovärde kan man skaffa sig klarhet i det ekonomiska läget.

## Frågan lyfts inte

Men det tyngst vägande skälet till att inte fler generationsväxlingar sker, är enligt min uppfattning, att det är besvärligt att tala med sina barn och ibland barnbarn om det ofrånkomliga faktum att vi en dag kommer att lämna jordelivet.

Mitt råd är att föräldrar och barn, så tidigt som möjligt, diskuterar frågan ur ett allmänt perspektiv, utan givna slutsatser. Ge varandra tid att smälta frågorna och försök att inte alltför tidigt komma in på skatteteknikaliteter. Om det är möjligt bör man inte låsa sig vid att det är det ena eller andra barnet som ska ta över fastigheten.

## Svåra ställningstaganden

Det blir också allt vanligare att det visar sig att inte något av barnen har ekonomiska möjligheter att ta över släktgården. Och då tycker jag att man måste överväga en försäljning på öppna marknaden. Som ägare av en gård känner man också ett ansvar för gården; att den hamnar i goda händer. Att då ha styrkan att sälja gården till någon utomstående som har möjlighet att förvalta gården så som den kräver kan många gånger vara ett bra alternativ.

Men, som sagt, frågeställningarna är inte enkla och många skogsägare skjuter därför istället upp problemet.

## Krångligt med dödsbon

Men vad händer om man inte gör ett generationsskifte medan man lever? Fastigheten blir då den en del av behållningen i dödsboet; nedtecknat och sammanställt i bouppteckningen.

Min erfarenhet är att det ofta blir krångligt med dödsbon; det drar ut på tiden och det är inte ovanligt att oenighet uppstår bland dödsbodelägarna. Fler dödsbodelägare kan tänka sig att ta över gården och man kanske inte heller är ense om fastighetens värde. Sett ur ett skatteperspektiv är det dock liten skillnad om fastigheten överläts i livet eller om det sker efter döden. Det bör också nämnas att det är samma typ av frågor som orsakar tvister både i generationsskiften när föräldrarna fortfarande lever och när det är ett dödsbo.





*«Dokumentera generationsväxlingen med fastighetsvärdering, skattemässiga förutsättningar och liknande. Då läggs en grund som minimerar tvistrisken i framtiden.»*

### Styr med fast hand

Den avgörande skillnaden, och skälet, till att man bör generationsväxla i livet är att man själv styr vem som ska ta över gården. Mitt råd är att lyssna på allas åsikter, men att sedan med fast hand styra vem man vill ska ta över.

Dokumentera generationsväxlingen med fastighetsvärdering, fastighetens nettovärde och genomgång av skattemässiga förutsätt-

ningar och liknande. Då läggs en grund som minimerar tvistrisken i framtiden. Det finns vidare en moralisk aspekt att beakta för dem som involverats i processen. Den vilar på antagandet att man gemensamt ska åstadkomma en långsiktigt hållbar lösning som de inblandade kan känna sig nöjda med över tid.

Slutligen är det ju mycket roligare att överföra fastigheten medan man lever! ✨



### Generationsskifte

#### Köp eller gåva

Idag genomförs de flesta generationsväxlingar med fastigheter som gåvor. Gåvotagaren övertar givarens ingångsvärden, ingen kapitalvinstskatt utlöses och villkor kan ställas av givaren. Gåvotagaren kan erlagga vederlag, vars motsvarighet i köp kallas köpeskilling, för gåvan. Vederlaget får maximalt vara fastighetens taxeringsvärde gåvoåret. Gåvan förutsätter inte minst att överlåtelsen har skett frivilligt och att det finns en gåvoavsikt hos överlåtaren.

#### Kompensation och nettovärde

Det eller de syskon som inte förvärvar fastigheten bör få en ekonomisk kompensation, dels för rättvisans skull, dels för att undvika framtida tvister.

En utgångspunkt brukar vara fastighetens nettovärde. Nettovärdet är hur mycket som blir kvar om fastigheten sålts, lånen lösts och kapitalvinstskatten betalats. Om inte föräldragenerationen behöver medel för sitt uppehälle, fördelas sedan nettovärdet mellan barnen.