



Köpeskillingsberäkning paketerad fastighet och K2/K3

När priset på en förpackad fastighet sätts används ofta en modell, som utgår från värden i företagets balansräkning. Det är viktigt att förstå vilken verklighet som finns bakom siffrorna i redovisningen. Utformningen av räkenskaper varierar något beroende på om bokföringsreglerna K2 respektive K3 har valts. En prissättning av en fastighet bör ske utifrån verkligheten, inte en modell. Vare sig K2, K3 eller IFRS är konstruerade för att användas vid prissättning av paketerad fastighet eller bedömning av eventuellt avdrag för uppskjuten skatt.

UTGÅNGSPUNKT: Fastigheten är bokföringsmässigt anläggningstillgång och skattemässigt kapitaltillgång.

Om K2 tillämpas i aktiebolaget, ska aldrig uppskjuten skatt/uppskjuten skattefordran redovisas. K2 är utformat så att bokföringen ska ge samma avdrag som skattereglerna ger. Fastigheten får enligt K2 inte skrivas upp över taxeringsvärdet.

Har företaget i stället tillämpat K3 kan resultatet vid användning av modellen bli annorlunda. K3 skiljer sig från K2. När K3 används ska komponentavskrivning tillämpas på byggnadens delar, vilket i många fall ger misstämning skatte- och bokfö-

ringsmässiga avdrag och då uppskjuten skatteskuld/-fordran. I K3 går det skriva upp fastigheten, över taxeringsvärdet. Enligt K3 ska uppskjuten skatteskuld/-fordran alltid redovisas, som utgångspunkt. Den uppskjutna skatten ska i bolaget redovisas till nominell skatt, 22 procent.

Modell:

- + Eget kapital
- + Överenskommet fastighetsvärde
- Bokfört värde
- Ev. avdrag nuvärdesberäknad uppskjuten skatteskuld/förlorade årliga skatteavdrag
- = Köpeskillingen

I eget kapital kan ingå aktiekapital, uppskrivningsfond (om finns), reservfond, balanserad vinst eller förlust, årets resultat samt 78 procent av periodiseringsfonder och överavskrivningar.

Storleken på Eget kapital kan skilja sig beroende på om K2 eller K3 använts. Om exempelvis fastigheten skrivs upp, ska i K3 uppskrivningen bokas med 78 procent mot uppskrivningsfond och med 22 procent mot uppskjuten skatt. Uppskjuten skatt ut-



Leonie Selting, Advokatfirman
Leonie Selting Aktiebolag.

gör en skuld hos företaget och ingår inte i Eget kapital (i modell) ovan. I K2-bolaget bokas ingen uppskjuten skatteskuld varför uppskrivningsfonden/Eget kapital inte påverkas. En strikt tillämpning av modellen leder alltså till ett felaktigt resultat och korrigering efter verkligheten krävs.

Finns gamla skattemässiga underskott kan dessa bedömas. Finns en uppskjuten skattefordran hänförlig till underskottet upptagen på tillgångssidan i balansräkningen i K3-bolaget, är den med i posten Eget kapital i köpeskillingsberäkningen. Vill vi betala för denna uppskjutna skattefordran? Tror vi att vi kommer att kunna utnyttja underskottet överhuvudtaget? ■

LEONIE SELTING, ADVOKAT