

Beskattning av ersättningar för markintrång m.m.

I den här broschyren kan du läsa om hur du redovisar ersättningar för markintrång och skador som uppkommit på din fastighet vid byggnation av vägar, järnvägar och ledningar. Ersättningen kan även gälla mark för gruvbrytning, vindkraft, naturskydd m.m.

Vill du ha ytterligare information se Skatteverkets skrivelse "Beskattning av ersättningar för markintrång m.m." (dnr 267 632-11/1152).

Privatbostadsfastighet

Som privatbostadsfastighet räknas fastigheter med ett småhus (villa eller fritidshus) som du eller någon närstående bor i. Mer information om vad som är en privatbostadsfastighet finns i broschyren "Försäljning av småhus och ägarlägenheter" (SKV 379).

Du som äger en privatbostadsfastighet för vilken du fått ersättning för försäljning och upplåtelse ska deklarerera ersättningen.

Ersättningen regleras normalt i ett avtal mellan dig och den som gör intrånget. Det är viktigt att du vet vad som står i avtalet, så att du kan deklarerera ersättningen rätt. Det kan t.ex. stå att du får ersättning för att du

- säljer hela eller en del av fastigheten
- överför en del av fastigheten genom fastighetsreglering
- upplåter del av fastigheten, t.ex. genom vägrätt, nyttjanderätt eller servitut antingen för all framtid eller för en viss tid.

Momsmässigt anses försäljning av varor eller tjänster från en privatbostadsfastighet som yrkesmässig verksamhet om försäljningen under beskattningsåret överstiger 30 000 kr. Du blir i så fall skattskyldig till moms. Förutom avverkningsrätt kan det t.ex. vara försäljning av virke från fastigheten eller rätt att ta sten eller jord eller liknande produkter från fastigheten. Allmänt gäller att överlåtelse eller upplåtelse av fastighet är undantagen från moms. Läs mer i "Momsbroschyren" (SKV 552).

Du säljer hela eller en del av fastigheten

Om du har sålt hela fastigheten ska du redovisa vinsten eller förlusten (resultatet) som inkomst av kapital. Hur du räknar fram resultatet kan du läsa i broschyren "Försäljning av småhus och ägarlägenheter" (SKV 379).

Ibland är det också aktuellt att sälja en del av fastigheten. Det är vanligt när det handlar om t.ex. byggnation av järnväg eller bildande av naturreservat.

Normalt sker en sådan delförsäljning genom ett avtal om fastighetsköp (köpekontrakt). Det kan också ske genom fastighetsreglering (läs mer om det under rubriken *Om du överför mark genom fastighetsreglering* på nästa sida).

Det finns olika metoder för att räkna fram vinst eller förlust (resultatet), som du sedan redovisar under inkomst av kapital. Se exemplet nedan.

Du får dra av både omkostnadsbelopp och kostnader i samband med delförsäljningen. Omkostnadsbeloppet består av anskaffningsutgiften för fastigheten plus förbättringsutgifter under innehavstiden. Läs mer om omkostnadsbelopp i broschyren "Försäljning av småhus och ägarlägenheter" (SKV 379).

Exempel på beräkning av resultatet

Anders köpte år 1965 en privatbostadsfastighet med byggnad och tomt på sammanlagt 2 500 m² för 110 000 kr. Taxeringsvärdet var vid köpet 100 000 kr, varav mark 10 000 kr och byggnad 90 000 kr. År 1982 byggde Anders till ett garage som kostade 20 000 kr att uppföra.

År 2009 säljer Anders 1 000 m² tomtmark för 80 000 kr till Trafikverket. Före försäljningen hade fastigheten ett taxeringsvärde på 300 000 kr, där marken var värd 90 000 kr och byggnaden 210 000 kr. Den sålda delens andel av taxeringsvärdet bedöms vara 30 000 kr, eftersom den har ett lägre värde än den del som byggnaden står på.

Det finns olika metoder att beräkna kapitalvinsten. Nedan visas två metoder, där metod 2 är den som används mest. Du kan läsa mer om de olika metoderna i "Handledningen för beskattning del 1" (SKV 301) kap. 27 på Skatteverkets webbplats skatteverket.se.

Lösning, metod 1

Här grundas vinstberäkningen på förhållandet på den sålda fastighetsdelen, dvs. vad Anders faktiskt betalade för delen när han köpte den. Omkostnadsbeloppet för den sålda delen räknar han fram genom att fördela fastighetens anskaffningspris mellan mark och byggnad. Anders utgår från förhållandena i det taxeringsvärde som gällde när fastigheten köptes. Omkostnadsbeloppet för den sålda delen beräknar han i proportion till dess areal av hela markens areal. Kostnaden för garaget får inte läggas till omkostnadsbeloppet för den sålda marken eftersom garaget inte ingår i försäljningen av marken.

- Markens andel av fastighetens totala inköpspris: $10\,000\text{ kr}/100\,000\text{ kr} \times 110\,000\text{ kr} = 11\,000\text{ kr}$.
- Omkostnadsbeloppet för den sålda delen: $1000\text{ m}^2/2500\text{ m}^2 \times 11\,000\text{ kr} = 4\,400\text{ kr}$.
Kapitalvinsten enligt denna metod: $80\,000\text{ kr} - 4\,400\text{ kr} = 75\,600\text{ kr}$.

Anders för över hela beloppet 75 600 kr till ruta 75 på Inkomstdeklaration 1. 90 procent av beloppet är skattepliktigt men det behöver inte Anders tänka på. Skatteverket tar automatiskt 90 procent av det belopp som fylls i ruta 75 och beräknar skatten utifrån beloppet 68 040 kr ($75\,600 \times 90\%$).

Lösning, metod 2

Den här metoden leder ofta till en lägre skattemässig vinst när man innehaft fastigheten en längre tid. Dra av lika stor andel av fastighetens hela omkostnadsbelopp, som försäljningspriset för andelen utgör av fastighetens hela värde vid försäljningstillfället.

Denna metod är även den som Anders måste använda för resultatberäkningen om han upplåter en del av fastigheten för all framtid.

- Fastighetens taxeringsvärde vid försäljningen: 300 000 kr.

- Fastighetens taxeringsvärde efter försäljningen: $300\,000\text{ kr} - 30\,000\text{ kr}$ (värdet på den sålda marken) = 270 000 kr.
- Fastighetens marknadsvärde: $1,33 \times 270\,000\text{ kr} = 360\,000\text{ kr}$.
- Ersättningen för den sålda marken: 80 000 kr.
- Fastighetens hela värde vid försäljningen: $360\,000\text{ kr}$ (fastighetens marknadsvärde efter försäljningen) + 80 000 kr (ersättningen för marken) = 440 000 kr.
- Fastighetens omkostnadsbelopp (inköpspris + garage): $110\,000\text{ kr} + 20\,000\text{ kr} = 130\,000\text{ kr}$.
- Omkostnadsbeloppet för den sålda delen: $80\,000\text{ kr}$ (ersättningen för den sålda marken)/ $440\,000\text{ kr}$ (fastighetens marknadsvärde vid försäljningen) $\times 130\,000\text{ kr}$ (omkostnadsbelopp) = 23 636 kr.
- Kapitalvinsten enligt denna metod: $80\,000\text{ kr}$ (ersättningen) - 23 636 kr (omkostnadsbeloppet) = 56 364 kr.

Anders för över hela beloppet 56 364 kr till ruta 75 på Inkomstdeklaration 1. 90 procent av beloppet är skattepliktigt men det behöver inte Anders tänka på. Skatteverket tar automatiskt 90 procent av det belopp som fylls i ruta 75 och beräknar skatten utifrån beloppet 50 727 kr ($56\,364 \times 90\%$).

Du överför (avstår) mark genom fastighetsreglering

Om du överför (avstår) mark genom fastighetsreglering innebär det ibland att du får en del av en annan fastighet i utbyte. Dessutom kan du även få ersättning i pengar om den mark du bytte bort var mer värdefull än den mark du fick. Du beskattas endast för den del av betalningen som utgörs av pengar. Om den delen är högst 5 000 kr behöver du inte ta upp den till beskattning.

Du upplåter en del av fastigheten för all framtid

I följande fall är det vanligt att upplåta fastigheten för all framtid i stället för att sälja den:

- vid vägrätt
- vid ledningsrätt
- vid servitutsrätt för t.ex. ledningar
- vid någon annan nyttjanderätt på obegränsad tid
- vid biotopskydd
- vid naturreservat.

Från upplåtelseersättningen ska du dra av ett omkostnadsbelopp samt kostnader du haft för själva upplåtelsen, t.ex. ombudskostnader. Omkostnadsbeloppet beräknar du enligt metod 2, se rubriken *Du säljer hela eller en del av fastigheten* på föregående sida. Vinsten ska du redovisa under inkomst av kapital och beskattas enligt reglerna för avyttring av fastighet. Omkostnadsbeloppet består av anskaff-

ningsutgiften för fastigheten plus förbättringsutgifter under innehavstiden. Läs mer om omkostnadsbeloppet i broschyren "Försäljning av småhus och ägarlägenheter" (SKV 379).

Du upplåter en del av fastigheten för en viss tid

Om du har fått ersättning för tidsbegränsad upplåtelse ska du ta upp den till beskattning under inkomst av kapital.

För den ersättning som du har fått får du göra avdrag med ett schablonbelopp på 12 000 kr och 20 procent av ersättningen (för ersättningar som du får under 2011 har schablonavdraget höjts till 18 000 kr). Observera att beräkningen inte får leda till underskott.

Ersättning för anläggningar

Om du sålt en fastighet och i samband med det fått ersättning för anläggningar på fastigheten, ska du

även räkna in den ersättningen i försäljningspriset för fastigheten.

Detsamma gäller om du sålt en del av en fastighet och då fått ersättning för anläggningar på den del av fastigheten som du behållit. Det kan t.ex. avse ersättningar för att flytta trädgårdsanläggning, flytta byggnad eller göra en ny gårdsinfart. Ersättningarna ska räknas in i försäljningspriset för den avyttrade delen.

I samband med arbeten på avyttrad del av fastigheten kan t.ex. byggnader, trädgårdsanläggningar eller staket på den behållna fastighetsdelen skadas. Ersättning för att reparera sådana skador får anses vara skattefri skadeersättning.

Näringsfastighet

Med näringsfastighet avses en fastighet som inte är en privatbostadsfastighet. Mer information om vad som är en näringsfastighet hittar du i broschyren "Försäljning av Näringsfastighet" (SKV 313).

Du som äger en näringsfastighet för vilken du fått ersättning för försäljning och upplåtelse ska deklarerera för ersättningen.

Ersättningen regleras normalt i ett avtal mellan dig och den som gör intrånget. Det är viktigt att du vet vad som står i avtalet, så att du kan deklarera ersättningen rätt. Det kan t.ex. stå att du får ersättning för att du

- säljer hela eller en del av fastigheten
- överför en del av fastigheten genom fastighetsreglering
- upplåter en del av fastigheten, t.ex. genom vägrätt, nyttjanderätt eller servitut, antingen för all framtid eller för viss tid.

Redovisning i inkomstdeklarationen

Om du säljer mark eller delar av mark ska du redovisa försäljningen som inkomst av kapital.

Om du däremot upplåter fastigheten under begränsad tid räknas det inte som försäljning. I stället ska du då redovisa ersättningen som inkomst av näringsverksamhet. Detsamma gäller om du ska återföra ett värdeminskingsavdrag, skogsavdrag eller liknande eller göra avsättning till en ersättningsfond. Mer information hittar du i broschyrerna "Försäljning av näringsfastighet" (SKV 313) och "Skatteregler för enskilda näringsidkare" (SKV 295).

Du säljer hela eller en del av fastigheten

Om du säljer hela fastigheten sker det normalt genom ett avtal om fastighetsköp (köpekontrakt). Vinsten tar du upp som inkomst av kapital i deklarationen och du beskattas enligt reglerna för avyttring av fastigheter. Vissa regler för näringsverksamhet kan också gälla för återföring av värdeminskingsavdrag, skogsavdrag m.m.

Om försäljningen sker p.g.a. tvång (expropriationsliknande former), för att allmän väg eller järnväg ska dras fram eller för att anlägga naturskyddsområde, eller reservat eller för gruvdrift m.m., gäller särskilda regler. I stället för att ta upp kapitalvinsten i inkomstslaget kapital får du ta upp den i näringsverksamheten och kan dra av för avsättning till ersättningsfond för både kapitalvinsten och återförda värdeminskingsavdrag.

Utförlig information om fastighetsförsäljning hittar du i broschyren "Försäljning av näringsfastighet" (SKV 313).

Ibland är det aktuellt att sälja en del av fastigheten. Det är vanligt när det handlar om t.ex. byggnation av järnväg eller bildande av naturreservat.

En delförsäljning sker normalt genom ett avtal om fastighetsköp eller fastighetsreglering (läs mer om fastighetsreglering under rubriken *Du överför mark genom fastighetsreglering* på nästa sida. Vinsten tar du upp som inkomst av kapital i deklarationen och du beskattas enligt reglerna för avyttring av fastigheter.

Samma regler som gäller vid försäljning av hel fastighet gäller även här. Se vad som anges ovan om möjligheten att flytta kapitalvinsten till näringsverksamhet och göra avsättning till ersättningsfond.

Du kan inför en fastighetsförsäljning välja att sälja skogen på marken som en avverkningsrätt eller liknande och inte som en del i fastighetsförsäljningen. Då ska du redovisa intäkterna som inkomst av näringsverksamhet. Läs mer i broschyrerna "Försäljning av näringsfastighet" (SKV 313) och "Skatte regler för enskilda näringsidkare" (SKV 295).

Normalt ska du som är näringsidkare redovisa och betala moms när du omsätter skattepliktiga varor och tjänster inom landet. Ett undantag är när du överlåter en fastighet eller en del av en fastighet. Däremot ska du redovisa moms när du säljer skog eller avverkningsrätt men inte marken där skogen står. Läs mer i "Momsbroschyren" (SKV 552).

Exempel på beräkning av kapitalvinst

Anna säljer mark till Trafikverket från en lantbruksenhet där det finns en privatbostadsfastighet.

Anna köpte lantbruksenheten 1963 för 300 000 kr. År 1975 var taxeringsvärdet 150 000 kr, varav 50 000 kr gällde mangårdsbyggnaden med tomt. År 1981 byggde Anna en ny lada för 250 000 kr och 1997 byggde hon en maskinhall för 100 000 kr.

År 2010 sålde Anna 1ha åkermark för 50 000 kr. Lantbruksenhetens taxeringsvärde var vid försäljningen 900 000 kr varav 600 000 kr gällde näringsfastigheten. Den sålda delen beräknades utgöra 10 000 kr av taxeringsvärdet.

Anna ska dela inköpspriset från 1963 mellan privatbostaden och näringsdelen av taxeringsenheten. Eftersom Anna har gjort väsentliga förändringar av lantbruksenheten är 1975 års taxeringsvärde en riktigare grund för att fördela 1963 års inköpspris än taxeringsvärdet vid försäljningstillfället. Eftersom Anna innehaft fastigheten under en lång tid beräknas omkostnadsbeloppet för den avyttrade delen enligt metod 2 (exempel på beräkningar finns även på sidan 2).

Så här beräknar Anna kapitalvinsten för delförsäljningen:

- Näringsdelens (lantbruksfastigheten – mangårdsbyggnaden) andel av anskaffningsutgiften:
 $100\,000\text{ kr}/150\,000\text{ kr (taxeringsvärdet 1975)} \times 300\,000\text{ kr (anskaffningsvärdet)} = 200\,000\text{ kr.}$
- Omkostnadsbeloppet för näringsfastigheten:
 $200\,000\text{ kr (näringsdelens andel av anskaffningsvärdet)} + 250\,000\text{ kr (ny ladugård)} + 100\,000\text{ kr (ny maskinhall)} = 550\,000\text{ kr.}$
- Nuvarande taxeringsvärde: $600\,000\text{ kr (taxeringsvärde före försäljningen)} - 10\,000\text{ kr (den sålda markens taxeringsvärde)} = 590\,000\text{ kr.}$

- Hela fastighetens nuvarande marknadsvärde:
 $1,33 \times 590\,000\text{ kr} + 50\,000\text{ kr (ersättning för den sålda marken)} = 834\,700\text{ kr.}$
- Omkostnadsbeloppet för den sålda marken:
 $50\,000\text{ kr (ersättning för den sålda marken)}/834\,700\text{ kr (nuvarande marknadsvärde)} \times 550\,000\text{ kr (resterande del av lantbruksenhetens marknadsvärde)} = 32\,946\text{ kr.}$
- Kapitalvinst: $50\,000\text{ kr (ersättningen för den sålda marken)} - 32\,946\text{ kr (omkostnadsbelopp för den sålda marken)} = 17\,054\text{ kr.}$
- Skattepliktiga del (90 procent) av vinst från delförsäljningen: $0,9 \times 17\,054\text{ kr} = 15\,348\text{ kr.}$

Anna för över hela beloppet 17 054 kr till ruta 75 på Inkomstdeklaration 1. 90 procent av beloppet är skattepliktigt men det behöver inte Anna tänka på. Skatteverket tar automatiskt 90 procent av det belopp som fylls i ruta 75 och beräknar skatten utifrån de 90 procenten.

Du överför (avstår) mark genom fastighetsreglering

Om du överför (avstår) mark genom fastighetsreglering innebär det ibland att du får en del av en annan fastighet i utbyte. Dessutom kan du även få ersättning i pengar om den mark du bytte bort var värdefullare än den mark du erhöll. Du beskattas endast för den del av betalningen som utgörs av pengar. Om den delen är högst 5 000 kr behöver du inte ta upp den till beskattning.

Exempel på beräkning av kapitalvinst vid fastighetsreglering

Bosse avstår mark, värd 40 000 kr från näringsdelen av sin lantbruksenhet. Som betalning får han 10 000 kr kontant och mark värd 30 000 kr.

Vi antar att Bosses anskaffningsutgift för den avstådda marken är 6 250 kr. Han har dessutom betalat 5 300 kr för att förbättra marken.

Bosse beräknar först kapitalvinsten på den sålda marken på följande sätt:

- Ersättning för den avstådda marken är 40 000 kr.
- Omkostnadsutgifterna är 6 250 kr (anskaffningsutgift) + 5 300 kr (förbättringsutgift) = 11 550 kr.
- Kapitalvinsten på hela den sålda marken är $40\,000\text{ kr} - 11\,550\text{ kr} = 28\,450\text{ kr.}$

Därefter beräknar Bosse kapitalvinsten på kontantdelen:

- Kontantdelen av kapitalvinsten: $10\,000\text{ kr (kontant ersättningen)} - 5\,000\text{ kr (schablonavdrag)}/40\,000\text{ kr (ersättning för hela den avstådda marken)} - 5\,000\text{ kr (schablonavdrag)} = 1/7$
- Kapitalvinsten på den sålda marken: $1/7 \text{ av } 28\,450\text{ kr} = 4\,064\text{ kr.}$

Bosse ska alltså ta upp 4 064 kr under inkomst av kapital för den sålda marken.

Bosse för över hela beloppet 4064 kr till ruta 75 på Inkomstdeklaration 1. 90 procent av beloppet är skattepliktigt men det behöver inte Bosse tänka på. Skatteverket tar automatiskt 90 procent av det belopp som fylls i ruta 75 och beräknar skatten utifrån de 90 procenten.

Du upplåter en del av fastigheten för all framtid

I följande fall är det vanligt att i stället för att sälja en del av en fastighet upplåta den för all framtid:

- vid vägrätt
- vid ledningsrätt
- vid servitutsrätt för t.ex. ledningar
- vid någon annan nyttjanderätt på obegränsad tid
- vid biotopskydd
- vid naturreservat.

När du upplåter en del av fastigheten för all framtid får du vanligen en engångsersättning. Engångsersättningen tar du upp till beskattning enligt reglerna för avyttring av fastigheter. Om växande skog inte ingår i upplåtelsen utan säljs som rotpost, avverkningsrätt eller liknande kan du även räkna in hela ersättningen för skogen, exklusive moms, i engångsersättningen. Om skogsinkomsten avser avverkad skog, leveransvirke, får 60 procent av ersättningen räknas med i och ingå i kapitalvinstberäkningen. Resten, 40 procent av skogsinkomsten, tas upp som inkomst i näringsverksamheten. Villkoret för att få räkna med skogsinkomster i engångsersättningen är att de ska beskattas samma år som engångsersättningen för "allframtidsupplåtelsen".

När du beräknar kapitalvinsten har du rätt att dra av lika stor andel av omkostnadsbeloppet som ersättningen utgör av fastighetens marknadsvärde när du säljer den. Ett exempel hittar du under rubriken *Du säljer hela eller en del av fastigheten* på sidan 3.

Moms

Om du har fått ersättning för en upplåtelse för all framtid ska du betala moms till den del ersättningen avser skogsprodukter eller skog avsedd för avverkning. Om beskattningsunderlaget inte kan fastställas ska det avgöras genom en uppdelning på "skäligh grund".

Du upplåter en del av fastigheten för en viss tid

Det är vanligt att man i stället för att sälja en del av en fastighet upplåter den för en viss tid, exempelvis vid naturvårdsavtal. För det får du vanligen en engångsersättning. Engångsersättningen tar du upp till beskattning som inkomst av näringsverksamhet.

Moms

Fastigheter, överlåtelse och upplåtelse av arrenden, hyresrätter, bostadsrätter, tomträtter, servitutsrätter

och andra rättigheter till fastigheter är inte momspliktiga. Däremot måste du betala moms för ersättningen du får i samband med att du upplåter eller överlåter rätt till jordbruksarrende, avverkning och liknande. Läs mer i "Momsbroschyren" (SKV 552).

Sämre möjligheter att använda mark, värdenedgång

Utöver ersättning för markintrång kan du få ersättning för att du får sämre möjligheter att använda återstående (behållen) del av fastigheten, vilket kan medföra minskade inkomster eller ökade utgifter och att fastigheten minskar i värde. Du kan t.ex. få ersättning för

- värdeminskning
- sänkt marknadsvärde på restfastighet
- immissionsskador
- försvårad brukning
- bestående skördedepression
- ökad ställtid
- ökad dubbelspridning
- förlängt ägoavstånd
- passage av väg
- fältkantverkan
- försvårad betesdrift
- ökat stängselbehov
- jaktvärde – en bestående minskning av fastighetens jaktvärde
- förlängd drivningsväg
- ökade kostnader för drift och underhåll av enskilda vägar
- framtida storm och torkskador på skog
- framtida fördyrade avverkningskostnader.

Ersättning för en bestående värdenedgång på återstående del av fastigheten ska kapitalvinstbeskattas tillsammans med ersättningen för den sålda fastighetsdelen.

Övriga ersättningar

Byggnader och markanläggningar

Ersättningar som du har fått för byggnader och markanläggningar på grund av att du har sålt marken räknas in i ersättningen för försäljningen och ingår i kapitalvinstberäkningen. Detsamma gäller om du fått ersättning för att flytta, riva eller återuppföra byggnader eller markanläggningar. I vissa fall kan du få göra avdrag för ersättningsfond.

För tidig avverkning

Om du har sålt mark och i samband med det har fått ersättning för förlorade skogsintäkter på grund av för tidig avverkning av skog som inte är färdigvuxen anses ersättningen som en del av ersättningen för fastigheten/fastighetsdelen. Ersättningen ska ingå i kapitalvinstberäkningen.

Om du däremot säljer skogen för sig, genom t.ex. en avverkningsrätt, räknas ersättningen som inkomst av näringsverksamhet. Det gäller även ersättning för förtidig avverkning. Om det gäller en upplåtelse för all framtid, och du får ersättningen under samma år som markupplåtelsen, får du välja att behandla ersättningen som en del av ersättningen för markupplåtelsen. Skogsinkomsten ska då kapitalvinstbeskattas.

Flyttning av verksamheten, inventarier, lager m.m.

Utgifter för att flytta verksamheten, inventarier, stängsel, lager m.m. är normalt avdragsgilla i näringsverksamheten, varför du även ska redovisa ersättningen i näringsverksamheten.

Moms

Du betalar bara moms på ersättningar som betraktas som omsättning. Mervärdesskattelagens omsättningsbegrepp innebär att det ska vara fråga om ersättning för en vara eller tjänst. Det innebär att ersättningar i form av kompensation/skadestånd inte betraktas som omsättning. Läs mer i "Momsbroschyren" (SKV 552).

Ersättning för för tidig avverkning betraktas som ett skadestånd och omfattas inte av moms. Däremot ska du redovisa och betala moms för ersättning för skog eller avverkningsrätt som du har sålt.

Ersättningsfonder

Du får under vissa förutsättningar välja att ta upp kapitalvinsten som inkomst av näringsverksamhet. Förutsättningarna framgår av punktlistan nedan. Kapitalvinsten kan då avsättas till ersättningsfond.

Avsikten med ersättningsfonden är att du ska kunna köpa en ersättningsfastighet för de avsatta pengarna. Ersättningsfonden har du kvar tills du skaffat en ny fastighet. Normalt ska du ta upp ersättningsfonden till beskattning efter tre år med ett särskilt tillägg om 30 procent om du inte dessförinnan har förvärvat en ny fastighet.

En förutsättning för att du ska kunna göra en avsättning till en ersättningsfond är bl.a. att du har fått ersättning för byggnader, markanläggningar och mark i samband med något av följande:

- Någon tar din fastighet i anspråk genom expropriation eller liknande.
- Du säljer en fastighet på ett sådant sätt att det måste anses som en tvångsförsäljning (dvs. under hot om tvång och du annars inte skulle ha sålt den).
- Du säljer en fastighet som en del av jordbrukets eller skogsbrukets yttre rationalisering.
- Du säljer en fastighet till staten för att det inte går att bo i den på grund av flygbuller (det går alltså inte att bo där utan påtaglig olägenhet).
- Du får minskad förfoganderätt till en fastighet för obegränsad tid med stöd av miljöbalken eller någon annan författning (under förutsättning att det handlar om en engångsersättning).

Läs mer om ersättningsfonder i broschyren "Skatte regler för enskilda näringsidkare" (SKV 295).

Försäljning och upplåtelse av mark för vindkraft

Arrende (upplåtelse) av mark för vindkraftverk sker genom en frivillig överenskommelse mellan dig som markägare och vindkraftföretaget/projektören. De regler som man använder är de om anläggningsarrende i 11 kap. Jordabalken (1970:994). Arrendetiden ska t.ex. vara bestämd och får inte avse längre tid än 50 år.

Vilken ersättning som markägaren får och storleken på den bestäms helt och hållet mellan parterna.

Genom att upplåtelsen av marken sker på begränsad tid ska du redovisa arrendeersättningen vid inkomstbeskattningen i inkomstslaget näringsverksamhet eller i inkomstslaget kapital beroende på om fastigheten är en näringsfastighet eller privatbostadsfastighet. Kapitalvinstbeskattning är inte aktuellt.

Vid försäljning av mark för anläggning av vindkraftverk kapitalvinstbeskattas säljaren.

Momsmässigt finns ingen skillnad om överlåtelse eller upplåtelse av mark sker under tvångsliknande former med stöd av t.ex. expropriationslagen eller genom frivilliga överenskommelser.

Ersättning för upplåtelse av mark för vindkraftverk

Ersättning för väg- och ledningsdragning

Ersättning (arrendeavgift) för upplåtelse av mark på en näringsfastighet beskattas som inkomst av näringsverksamhet. Detta gäller oavsett om du får ersättningen som engångsersättning eller som en årlig ersättning under arrendetiden.

Detsamma gäller om ersättningen är fast eller rörlig i förhållande till antalet vindkraftverk, producerad kilowattimme eller markytans storlek.

Om du får arrendet utbetalat som en engångsersättning ska du periodisera inkomsten under arrendeaftalets löptid.

Moms

Ersättning för upplåtelse av mark på näringsfastighet för vindkraftverk, vägar och ledningar är undantagen från moms. Ersättning för växande skog i samband med markupplåtelsen är dock skattepliktig.

Ersättning för förtidig avverkning

Ersättningen för förtidig avverkning avser normalt förlorade skogsintäkter genom att skogen avverkas på upplåten mark trots att den inte är färdigvuxen.

Ersättningen beskattas i inkomstslaget näringsverksamhet.

Moms

Ersättningen är att betrakta som ett skadestånd som inte omfattas av moms om den inte avser avyttrad skog.

Ersättning för vindupptagningsområde

Ersättningen utgör inkomst av näringsverksamhet om den gäller en näringsfastighet inom vindupptagningsområdet. Det kan förekomma att även en

privatbostadsfastighet omfattas av vindupptagningsområdet. Ersättningen i denna del redovisar du i inkomstslaget kapital.

Moms

Ersättning för vindupptagningsområde omfattas inte av moms.

Fastighetsskatt

Vindkraftverk på arrenderad mark delas upp i två taxeringsenheter, en för marken och en för själva vindkraftverket. Äger du både mark och vindkraftverk bildas endast en taxeringsenhet.

Fastighetsskatten är 0,5 procent av taxeringsvärdet för tomt med vindkraftverk om tomten är en egen taxeringsenhet. För själva vindkraftverket är fastighetsskatten 0,2 procent av taxeringsvärdet. Om vindkraftverket och tomten är en och samma taxeringsenhet är fastighetsskatten 0,2 procent.

Får du som äger fastigheten ersättning för att du ska betala fastighetsskatt för tomtmarken är ersättningen skattepliktig som inkomst av näringsverksamhet. Fastighetsskatt på en näringsfastighet är avdragsgill för fastighetsägaren.

Informationen i denna broschyr har kommunicerats med följande branschorganisationer, myndigheter m.fl.

Bergsstaten

Luftfartsverket

Naturvårdsverket

Skogsstyrelsen

SveMin

Svensk energi

Svenska kraftnät

Svenska torvproducentföreningen

SVIF (Svensk vindkraftförening)

Trafikverket

Självbetjäning dygnet runt

Webbplats: skatteverket.se

Personlig service

Ring Skatteupplysningen

inom Sverige: **0771-567 567**

från annat land: **+46 8 564 851 60**

