

# Redovisning vid försäljning av fastighet

## Vid vilken tidpunkt ska intäktsredovisningen ske?

En vanligt förekommande fråga i fastighetsbranschen är vid vilken tidpunkt intäkten från en fastighetsförsäljning ska redovisas. Vanligen förekommer olika åsikter i frågan om vilken tidpunkt som är lämplig. I många fall framförs att intäktsredovisning ska ske vid tidpunkten för köpekontraktets undertecknande. I andra fall framförs att intäktsredovisning ska ske vid tillträdestidpunkten. I denna artikeln belyser **Bo Nordlund** vad som gäller på området.

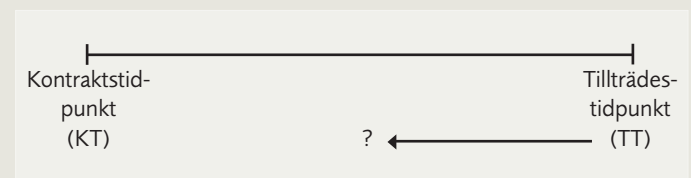
DET RIKTIGA SVARET kan vara kontraktstidpunkten, tillträdestidpunkten eller någon tidpunkt däremellan. Frågans relevans blir kanske mest tydlig när det ligger ett rapporteringstillfälle mellan de olika tidpunkterna (årsredovisning eller kvartalsrapporter)<sup>1</sup>.

Utifrån ett skatterättsligt perspektiv gäller att försäljningen ska deklarerars det beskattningsår som kontraktet undertecknats. Emellertid är det ingen självklarhet att den skatterättsliga ståndpunkten med automatik ska överföras in i redovisningssammanhang. Snarare är det så att relevanta rekommendationer<sup>2</sup> och standards<sup>3</sup> på området utgår från att intäkten normalt ska redovisas vid tillträdestidpunkten. Det föreligger, enligt min bedömning, ingen skillnad i uppfattning om när intäktsredovisning ska ske mellan de olika normgivarna vilka hänvisades till ovan. Enligt min uppfattning förbjuder dock inte dessa rekommendationer och standards att intäkten redovisas vid en tidigare tidpunkt än tillträdestidpunkten. Det kan dock förekomma situationer då väsentliga osäkerhetsfaktorer inte upplösts ens vid den avtalade tillträdestidpunkten. Exempel på detta skulle kunna vara då förvärvstillstånd från hyresnämnd erfordras för att affären ska genomföras fullt ut och detta förvärvstillstånd inte erhållits vid tillträdestidpunkten. Effekten av detta skulle

kunna bli att hela affären går tillbaka. Så länge sådan osäkerhet kvarstår är det mycket som talar för att senarelägga tidpunkten för intäktsredovisning tills denna osäkerhet upplösts.

För att avgränsa situationen som tas upp i denna artikel något vill jag påpeka att resonemangen i första hand utgår från en direkt fastighetsförsäljning, dvs. inte en försäljning av ett bolag med »förpackad« fastighet. Frågeställningen behandlas till viss del sist i artikeln. Vidare avgränsas från situationer där säljaren återhyr fastigheten på sådant sätt att det skulle kunna röra sig om en *sale-lease-back* som i sin tur resulterar i ett finansiellt leasingavtal.

I praktiken borde processen gå till så att man normalt utgår från att man kan redovisa intäkten vid tillträdestidpunkten varefter man prövar sig bakåt i tiden om intäkten kan redovisas vid ett tidigare tillfälle, kanske redan vid kontraktstidpunkten. Detta åskådliggöres i nedanstående bild (figur 1):



Figur 1

I denna process beaktas en mängd olika faktorer så som:

- Köparens solvens, dvs. möjlighet att fullfölja affären och erhålla erforderlig finansiering för att fullfölja köpet
- Erfordras förvärvstillstånd från hyresnämnd<sup>4</sup>?
- Föreligger andra villkor i avtalet som måste vara uppfyllda för att affären ska fullbordas, exempelvis kan det vara så att köpet är villkorat av att en planbestämmelse går igenom eller att en geoteknisk undersökning ska genomföras för att säkerställa att man kan använda mark för avsett ändamål hos köparen.
- Är priset avtalat vid kontraktstidpunkten så att en eventuell pris-/värdeförändring mellan kontraktstidpunkt och tillträdestidpunkt är köparens risk eller förmån?
- Tillfaller driftnetton köparen från kontraktsdagen eller behåller

säljaren dessa till tillträdesdagen?

- Är avtalet utformat så att säljaren efter kontraktsdagen inte längre har rätt att teckna väsentliga hyresavtal eller genomföra investeringar i fastigheten?

Ovanstående gör på intet sätt anspråk på att vara uttömmande när det gäller frågor som måste övervägas i anslutning till fastställande av tidpunkt för intäktsredovisning av en fastighetsförsäljning. I någon mån tydliggör dessa exempel dock hur komplex bedömningen kan vara i vissa fall.

Det kan noteras att det i ovanstående exemplifiering finns faktorer som ligger utanför såväl köparens som säljares kontroll, exempelvis miljöstatusen på mark vilken kanske klarläggs först efter att särskild undersökning genomförts eller planförhållanden vilka kanske inte beslutats eller på annat sätt klarlagts vid kontraktstidpunkten. Om sådana osäkerhetsfaktorer är för handen finns det mycket som talar för att intäktsredovisning inte kan ske före dess att denna osäkerhet upplösts.

I sammanhanget bör observeras skrivningarna i RR 11 (översättning av motsvarande punkt i IAS 18) p 14:

Inkomst från försäljning av varor skall redovisas som intäkt när samtliga följande villkor är uppfyllda:

- a) Företaget har till köparen överfört de väsentliga risker och förmåner som är förknippade med varornas ägande
- b) Företaget behåller inte något sådant engagemang i den löpande förvaltningen som vanligtvis förknippas med ägande och företaget utövar inte heller någon reell kontroll över de varor som sålts.
- c) Inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.
- d) Det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna som för säljaren är förknippade med transaktionen kommer att tillfalla denne.
- e) De utgifter som uppkommit eller som förväntas uppkomma till följd av transaktionen kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Det kan ifrågasättas om samtliga ovanstående villkor är uppfyllda om exempelvis driftnetton från fastigheten tillfaller säljaren fram till tillträdesdagen eller om säljaren har möjlighet att teckna nya väsentliga hyresavtal eller besluta om investeringar under samma period (koppling till engagemang i den löpande förvaltningen vilket omnämndes ovan). Förvisso är ofta pris-/värderisken överförd på köparen i samband med kontraktsdagen vilket ofta föranleder argumentation om att de väsentligaste riskerna och förmånerna därigenom överförs från säljare till köpare. Det kan dock konstateras att utfall avseende såväl driftnetton som pris-/värdeförändringar är risker och förmåner som förknippas med ägande/kontroll av en tillgång.

Om vi nu antar att en affär görs upp mellan säljare och köpare. Man har endast att ta ställning till betydelsen av eventuell pris-/värdeförändring samt driftnetton under tiden från kontraktets undertecknande till tillträdet. Därutöver föreligger inga särskilda villkor eller osäkerheter. Följande fakta gäller för den sålda fastigheten:

Verkligt värde/överenskommen köpeskilling = 10.000

Årshyresintäkt = 1.000

Driftnetto på årsbasis = 700

Antag att parterna (säljare och köpare) tecknat avtal den 15 december år 20x1 med tillträde för köparen 31 januari 20x2. Driftnetton från fastigheten tillfaller säljaren fram till tillträdesdagen medan priset på fastigheten är avtalat på kontraktsdagen. Säljaren vill nu intäktsföra fastighetsförsäljningen år 20x1 med motivering

att den väsentligaste risken/förmånen ligger i eventuell värdeförändring på fastigheten mellan kontraktstidpunkten och tillträdestidpunkten. Vidare är denna risk/förmån överförd på köparen i samband med köpeavtalets undertecknande. Säljaren argumenterar enligt följande: - Om det sker en värdeförändring med några procent blir denna sannolikt större till belopp än driftnettona under perioden 15/12 20x1 - 31/1 20x2. Detta kan åskådliggöras med nedanstående beräkning där säljaren argumenterar enligt följande:

- Om värdet ökar med 5 % mellan kontraktstidpunkt och tillträdestidpunkt så betyder detta (med siffror från ovanstående exempel) att 500 blir köparens förmån (värdet kan givetvis också falla med 5 %). Driftnettona under samma period uppgår dock »bara« till 700/12x1,5, dvs. ca 88.

Vad som i sammanhanget är ett problem är dock att det ofta inte går att ha någon helt objektiv uppfattning vid kontraktstidpunkten, kanske inte heller vid bokslutstidpunkten i ovanstående exempel, huruvida värderisken/-förmånen är mera väsentlig än den löpande avkastningen (driftnettona). Utfallet kan ju faktiskt bli sådant att ingen värdeökning alls sker mellan de två tidpunkterna, eller att värdet faller. Observera att det, i ovanstående situation, argumenteras utifrån om en värdeförändring inträffar medan man också konstaterar att driftnetton av en viss kvantitet utfaller under samma period, en ganska vanlig situation i praktiken. Vilken av dessa två bedömningsfaktorer som faktiskt är den väsentligaste kan vara svår att avgöra; ett relativt säkert driftnetto ska vägas mot en osäker värdeförändring som antingen kan vara positiv eller negativ. Betydelsen av vem som får driftnettona mellan kontraktstidpunkten och tillträdestidpunkten borde därför vara en väsentlig del av helhetsbedömningen enligt min uppfattning. Observera också att RR 11/IAS 18 p 14 a inte bara kräver att den väsentligaste risken/förmånen övergått utan att de väsentliga risker och förmåner (plural!) som är förknippade med fastigheten övergått.

Det mesta talar för att man i ovanstående exempel borde ha avtalat att även driftnetton tillfaller köparen från kontraktsdagen för att vara säker på att samtliga villkor i RR 11/IAS 18 p 14 är uppfyllda.

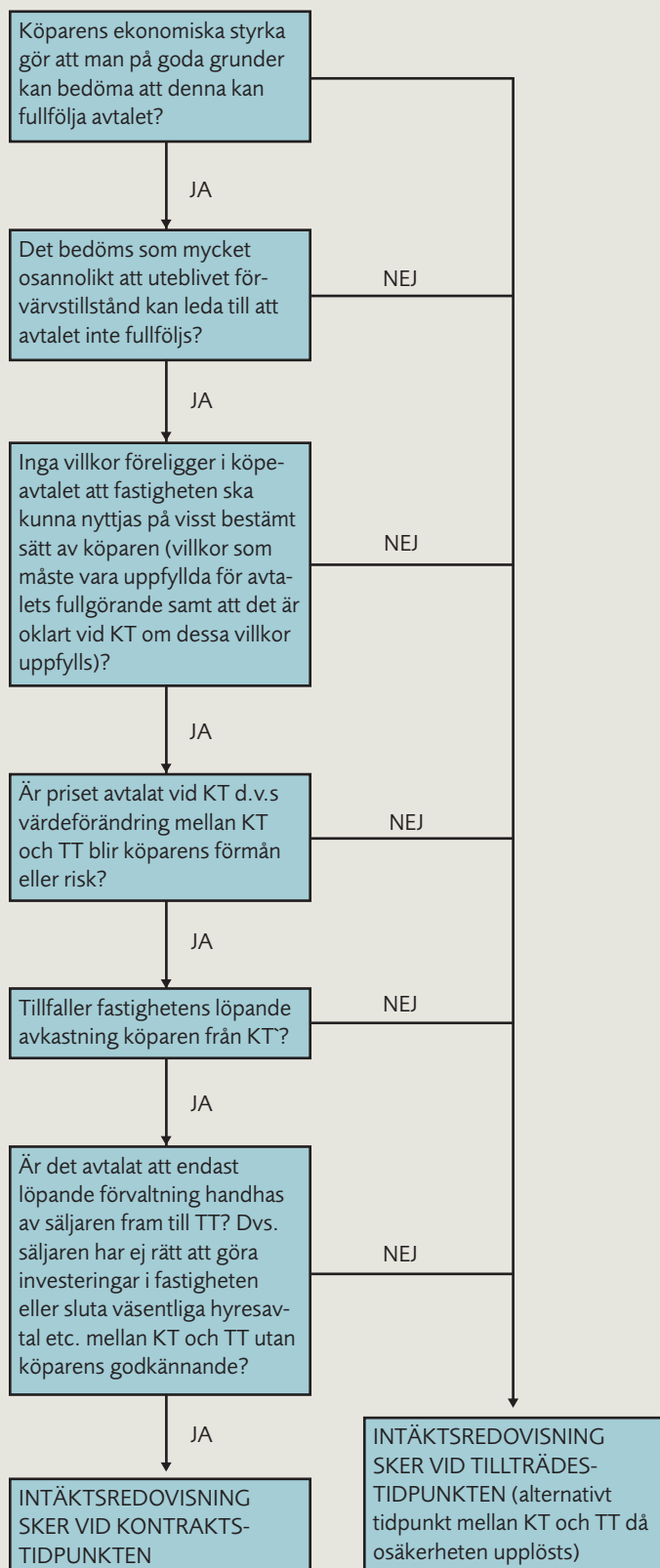
Utifrån ovanstående resonemang kan beslutsprocessen på nästa sida vara en exemplifiering som skulle kunna tjäna som vägledning vid överväganden om tidpunkt för intäktsredovisning av en fastighetsförsäljning. (Se figur 2, sid xx)

## Hyresgaranti vid försäljningen

Vidare förekommer ibland att fastigheter säljs med en hyresgaranti från säljaren. En sådan hyresgaranti är ofta tidsbegränsad, kanske till två eller tre år. Vidare kanske garantin omfattar endast delar av fastighetens uthyrbara areor. Garantin i sig, beroende på omfattning naturligtvis, behöver inte hindra att intäktsredovisning kan ske hos säljaren. Emellertid borde garantin beaktas vid bestämmande av den faktiska försäljningsintäkten vid affären. Enligt IAS 37 - Avsättningar, eventalförpliktelser och eventualtillgångar, ska man beakta avtal som innebär ett sannolikt utflöde av ekonomiska resurser för att lösa en genom avtalet uppkommen förpliktelse. Effekten borde då bli en skuldavsättning hos säljaren motsvarande den bästa bedömning av det utflöde som garantin kommer att medföra under den tid garantin gäller. I en »perfekt situation« kan vi också föreställa oss att köparen och säljaren gör samma bästa bedömning av vilka flöden hyresgarantin kommer att ge upphov till. Låt oss antaga att en fastighet marknadsvärderats till 100 men den tilltänkte köparen låter säljaren förstå att affären kan bli av på nivån 100 endast under förutsättningen att säljaren lämnar med en viss begränsad hyresgaranti. Låt oss vidare anta att både köpare och säljare gör ▶

Tänkbar beslutshierarki vid överväganden om tidpunkt för intäktsredovisning av fastighetsförsäljning:

KT= kontraktstidpunkt  
TT = tillträdestidpunkt



Figur 2

en bästa bedömning att nuvärdet av flödet som garantin ger upphov till uppgår till 10.

Effekten av dessa bedömningar borde då bli att säljaren redovisar försäljningslikviden om 100 på följande sätt (principiellt förenklat beskrivet):

Försäljningsintäkt = 90  
Skuld till köparen = 10

Medan köparen redovisar förvärvet av fastigheten enligt följande beskrivning:

Anskaffningsvärde fastighet = 90  
Fordran på säljaren = 10

### Fastighet på aktier

Ofta förekommer att »fastigheter«, vilka förpackats i bolag, säljs genom att andelarna i bolaget överläts (indirekt fastighetsförsäljning) istället för att fastigheten säljes direkt. I ett sådant fall borde ett analogt resonemang, med den direkta fastighetsförsäljningen vilken diskuterades ovan, kunna föras i vissa fall. Det vill säga, man prövar sig fram till den tidpunkt vid vilken det bestämmande inflytandet över bolaget med fastigheten har övergått från säljare till köpare. Det kan i vissa fall vara så att det bestämmande inflytandet över bolaget inte har övergått före dess att aktierna traderats medan det i andra fall skulle kunna vara så att det föreligger avtal mellan köpare och säljare som inskränker säljarens inflytande över bolaget på ett sådant sätt att det inflytandet över bolaget i allt väsentligt övergått på köparen trots att inte aktierna traderats. IFRS 3<sup>3</sup> p 39 och IAS 27<sup>6</sup> p 21 utgår från ett sådant synsätt, dvs. avtalsvillkor mellan parterna beaktas vid bedömning av huruvida det bestämmande inflytandet över ett dotterföretag övergått på annan. Vidare kan man studera lydelserna i SIC 12 – När ska ett företag för särskilt ändamål, ett SPE<sup>7</sup>, omfattas av koncernredovisningen? I SIC 12 fäster man stort avseende vid vem som faktiskt sitter med risker och/eller erhåller förmåner som förknippas med verksamhet och/eller ägande i en viss situation. Sådana situationer som beskrivits i detta stycke torde få bedömas från fall till fall beroende på hur avtalen ser ut i det enskilda fallet. ■



Bo Nordlund är redovisningsspecialist på KPMG.

### Fotnoter

- 1) I många delar kan man antaga att det borde vara kongruens mellan tidpunkt för intäktsredovisning av en fastighetsförsäljning hos säljaren och den tidpunkt då köparen tar in den förvärvade fastigheten som tillgång i sin balansräkning. I en situation där köparen överväger huruvida det är möjligt att ta in en förvärvad fastighet i balansräkningen måste emellertid sannolikt också beaktas huruvida det finns risk att kommunen kommer att nyttja sin förköpsrätt till fastigheten, se Förköpslag (1967:868). Om kommunen vill nyttja sin förköpsrätt behöver detta i sig inte påverka möjligheten att redovisa en intäkt för säljaren medan det kan påverka köparens bedömning över huruvida tillgången de facto är i köparens kontroll eller ej.
- 2) RR 11 – Intäkter och BFNAR 2003:3 – Redovisning av intäkter
- 3) IAS 18 – Revenue
- 4) Se Lag om förvärv av hyresfastighet m.m. (1975:1132)
- 5) IFRS 3 – Rörelseförvärv
- 6) IAS 27 – Koncernredovisning och separata finansiella rapporter
- 7) SPE = Special Purpose Entities