

Till Finansdepartementet  
Skatte- och tullavdelningen  
103 33 Stockholm

Stockholm den 25 september 2017

## Yttrande över

### Promemorian Nya skatteregler för företagssektorn (Fi2017/02752/S1)

Fastighetsägarna Sverige som har beretts tillfälle att yttra sig över rubricerat betänkande ansluter sig till det yttrande som ingivits av Näringslivets Skattedelegation och har i övrigt följande synpunkter.

Fastighetsföretag bidrar till infrastruktur och samhällsutveckling genom att förse privatpersoner och företag med ändamålsenliga bostäder och lokaler. För att kunna göra detta måste fastighetsföretag få verka på likvärdiga ekonomiska villkor som företag i andra branscher

Om det remitterade förslaget genomförs i sin nuvarande form kommer det medföra att byggandet av hyreslägenheter kommer att minska, alternativt ske i en långsammare takt eftersom de ekonomiska villkoren avsevärt försämrats. Också renoveringen av det befintliga beståndet, såväl miljonprogrammet som övrigt bestånd, kommer att försvåras. Detta går tvärt emot den målsättning som regeringen presenterade i ett bostadspolitiskt paket 2016. Där sattes målet att både öka nybyggnationen av bostäder och rörligheten på bostadsmarknaden för att därigenom bättre nyttja det befintliga beståndet. Det remitterade förslaget påverkar även den befintliga fastighetsförvaltningen negativt, med konsekvenser för både fastighetsföretagen och deras hyresgäster.

SABO har analyserat förslagets effekter för de kommunala bostadsbolagen och därvid kommit fram till att om EBIT-modellen införts år 2016, så skulle 187 av 223 allmännyttiga bostadsföretag ha förlorat ränteavdrag till ett värde av cirka 390 miljoner kronor. Det innebär att drygt 80 procent av företagen redan i dag skulle behövt höja hyran för en 3: a på 77 kvm med 247 kronor i månaden för att erhålla ett oförändrat resultat och därigenom kunna bedriva verksamhet i oförändrad omfattning. Fastighetsägarna har ingen anledning att anta annat än att motsvarande förhållanden gäller för de privata bostadsföretagen.

Regeringen föreslår i promemorian ett primäraavdrag för hyreshus. Motiveringen är att värdeminskingsavdragen på ett bättre sätt ska motsvara en normal faktisk värdeminskning. Detta bygger på den av Skatteverket anvisade avskrivningsprocenten om 2 % per år. Förslaget ger dock endast en periodiseringseffekt, då de 10 procent sista avdragen flyttas fram till de fem första åren.

Fastighetsägarna delar uppfattningen att de femtio år som Skatteverket anser vara en normal avskrivningsperiod är alltför lång. Av 19 kap. 4 § IL framgår att utgifter för att anskaffa en byggnad ska dras av genom årliga värdeminskingsavdrag. Dessa värdeminskingsavdrag ska enligt 19 kap. 5 § IL beräknas enligt avskrivningsplan efter en viss procentsats per år på byggnadens anskaffningsvärde. Procentsatsen ska bestämmas med hänsyn till byggnadens ekonomiska livslängd. Redan dagens lagstiftning ger således möjlighet till att skattemässigt åstadkomma en korrekt ekonomisk avskrivning. Det är Skatteverkets alltför snålt tilltagna allmänna råd och att frågan inte prövats i rättspraxis som är problemet.

Vid en ränteavdragsbegränsning baserad på EBIT minskar primäraavdraget dessutom underlaget för värdeminskingsavdrag

I rådets direktiv (2016/1164) finns en möjlighet att göra undantag för lån som används för att finansiera långfristigt offentligt infrastrukturprojekt som genomförs i det allmännas intresse. Om regeringen menar allvar med den uttalade bostadspolitiska målsättningen bör den i den fortsatta beredningen av ärendet utreda om och i vilken utsträckning den sistnämnda bestämmelsen kan vara tillämplig vid byggande av hyreshus.

För att företag ska kunna växa och utvecklas och därigenom bidra till att fler människor kommer i arbete, krävs tillgång till ändamålsenliga lokaler. Genom att fastighetsföretag tillhandahåller sådana kan företag i andra branscher använda sina egna resurser för att utveckla sin kärnverksamhet och därmed också skapa fler arbetstillfällen.

Regeringen har samtidigt att ta ställning till förslagen i SOU 2017:27, Vissa frågor inom fastighets- och stämpelskatteområdet. Fastighetsägarna hänvisar till det remissyttrande som avgetts över detta betänkande och påtalar att förslagen var för sig eller i kombination ökar risken för allvarliga och oönskade effekter på samhällsekonomin i form av bland annat finansiell instabilitet och minskat intresse från utländska investerare att investera i Sverige.



Reinhold Lennebo  
Verkställande direktör



Ulla Werkell  
Skattejurist