



HSB – där möjligheterna bor

2017-09-25

Finansdepartementet
103 33 Stockholm

REMISSYTTRANDE: NYA SKATTEREGLER FÖR FÖRETAGSSEKTORN (FI2017/02752/S1)

HSB Riksförbund (nedan HSB) har fått möjlighet att lämna synpunkter på förslagen i ovan nämnda promemoria.

HSB är Sveriges största bostadskooperation med över 600 000 medlemmar, och en av Sveriges största hyresvärdar med ett sammanlagt bestånd på omkring 25 000 hyresrätter runt om i landet. I snart 100 år har HSB verkat för det goda boendet där vinsten går tillbaka till verksamheten och boendet.

Synpunkter på förslagen i promemorian

Förslagen i promemorian har sin grund i EU:s direktiv mot skatteflykt, och HSB har självfallet inga invändningar mot ambitionen att förhindra skatteflykt. Däremot ifrågasätter HSB starkt att det remitterade förslaget är mer långtgående än vad som krävs enligt detta EU-direktiv.

Förslaget innebär en omfördelning av skattebördan från verksamheter med stor marginal och låg belåning till högbelånande verksamheter. Andemeningen med mer solida verksamheter och snabbare omvandling av företagssidan genom större vinstincitament/lägre bolagsskatt kan vid en första blick synas vällovlig. För fastighetssektorn och dess medlemmar/hyresgäster/kunder innebär dock förslaget att långsiktiga spelregler urholkas och strukturella obalanser kommer att uppstå vid ett införande. För de boende kommer förslaget betyda högre hyror som utöver eventuella ränteförändringar även ska bära ökade kostnader för driften i form av fördyrande skatter i annan kapitalintensiv verksamhet som exempelvis energiindustrin vilken levererar till boendet. Vill man ta dessa konsekvenser ytterligare ett steg så innebär förslaget därmed att ökade vinster för aktieägare åstadkoms på bekostnad av bland annat konsumtionsutrymme för hyresgäster.

Därmed avstyrker HSB förslagen att en generell begränsning av ränteavdrag i bolagssektorn införs i första hand som en EBIT-regel (avdragsutrymme uppgår till 35 procent av EBIT) och i andra hand som en EBITDA-regel (avdragsutrymme uppgår till 25 procent av EBITDA). Detta eftersom båda förslagen skulle innebära kraftigt höjda skattekostnader för fastighetsägare och därmed slå hårt mot nyproduktion av bostäder samt innebära en stor risk för höjda avkastningskrav och höjda hyror för att kompensera detta.

HSB RIKSFÖRBUND

Postadress: Box 8310, 10420 Stockholm, Vxl: 010-44 203 00, www.hsb.se



HSB - där möjligheterna bor

De förslag för att dämpa effekterna av detta som återfinns i promemorian, en sänkt bolagsskatt och ett primäravdrag för hyreshus under de första tio åren, är inte på något sätt tillräckliga för att kompensera de negativa effekterna av förslagen.

Många företag som äger lågavkastande bostadsfastigheter, företrädesvis i större städer, har idag ett positivt kassaflöde tack vare extremt låga räntenivåer. Räntenivåerna är nu på väg upp. I den mån dessa återvänder till normala nivåer blir kassaflödet istället vid någon räntenivå istället negativt. Problemet med förslaget till avdragsbegränsningar för ränteavdrag är bland annat att om det genomförs det kommer att förstärka de negativa effekterna av normaliserade räntor. För fastighetsägaren finns eventuellt i den situationen möjlighet att öka lånen, eller sälja fastigheter. I en lägesituation där räntenivåerna stiger, är risken uppenbar att fastigheternas värde samtidigt sjunker. Att tvingas sälja fastigheter i en nedåtgående marknad riskerar att ytterligare förvärra problemet. Adderas dessutom ökade skattebetalningar enligt förslaget, förvärras situationen. Avveckling betalningsinställelse och i värsta fall konkurs väntar.

HSB har gjort en översiktlig konsekvensanalys av förslagen i promemorian för att exemplifiera ovanstående. Mycket förenklat skulle en fastighet med direktavkastning om 3 % och 50 % belåning redan vid en ränta om ca 3,6 % få negativa kassaflöden med förslaget. Denna brytpunkt kan ändras genom högre hyror och/eller lägre fastighetsvärderingar allt annat lika.

HSB vill därför förorda att Sverige inför miniminivån enligt det regelverk som regleras enligt rådets direktiv (EU) 2016/1164 av den 12 juli 2016 om fastställande av regler mot skatteflyktsmetoder som direkt inverkar på den inre marknadens funktion. Det skulle innebära mindre negativa konsekvenser för fastighetssektorn eftersom det dels har ett större tillåtet avdragsutrymme, dels innehåller mer generösa lättnadsregler.

HSB vill även förorda att de lättnadsregler som medges i minimikravet med bland annat rätten ”att dra av överstigande lånekostnader upp till 3 000 000 EUR” arbetas in i det svenska regelverket.

Vidare vill HSB poängtera att det vore önskvärt med en successiv infasning av ränteavdragsbegränsningarna, oavsett vilken modell regeringen väljer att gå vidare med, eftersom det inte är möjligt för företag inom fastighetsbranschen som har stora kapitalintensiva investeringar att snabbt kunna ändra sin finansiering till en större andel eget kapital.

Detta förändringsförslag måste ses tillsammans med övriga förslag som påverkar fastighetsbranschen, bland annat i *Vissa frågor inom fastighets- och stämpelskattområdet (SOU 2017:27)* och förändringarna i och med **Baselreglerna**, som båda påverkar fastighetsbranschen i negativ riktning. HSB förordar en samlad analys av dessa pågående initiativ och deras effekter i den fortsatta beredningen.

Stockholm dag som ovan

Anders Lago, ordförande

HSB Riksförbund