

REMISSYTTRANDE

Nya skatteregler för företagssektorn (Fi2017/02752/S1)

SABOs synpunkter

Allmänt

SABO är positiv till att det vidtas åtgärder för att förhindra skatteflykt. Det är viktigt för en väl fungerande ekonomi i samhället och för dess invånare. Det remitterade förslaget är dock mer långtgående än vad som krävs enligt EUs direktiv.

SABO avstyrker därför promemorians förslag om att införa en generell begränsning av avdrag för interna och externa ränteutgifter i bolagssektorn. Det gäller såväl huvudförslaget (EBIT) och alternativförslaget (EBITDA). Båda förslagen skulle leda till minskade skattemässiga avdrag och därmed till avsevärt ökade skattekostnader för fastighetsägare som bygger och förvaltar hyreshus.

Förslagen skulle slå hårt mot nyproduktion av bostäder. Byggandet skulle minska och hyrorna i det som byggs bli ännu högre, d.v.s. precis motsatsen till de bostadspolitiska ambitioner som det råder bred enighet om. Det skulle också försämra möjligheterna att renovera husen som byggdes under det så kallade miljonprogrammet. Förslaget påverkar också den befintliga fastighetsförvaltningen negativt. Risken för höjda avkastningskrav, ökade nedskrivningar av fastighetsvärden och behov av högre hyror är uppenbar.

För att dämpa effekterna av ränteavdragsbegränsningen föreslås en sänkning av bolagsskatten. Eftersom fastighetssektorn har en – jämfört med andra sektorer – särskilt hög belåningsgrad föreslås också ett nytt primäravdrag som utökar det skattemässiga utrymmet för avskrivningar under fem år för ett nybyggt hus. Dessa förslag är helt otillräckliga för att kompensera skattehöjning-

arna. Bostadsbyggande är förknippat med höga investeringskostnader och investeringarna har en lång livslängd. Det är omöjligt på kort sikt och svårt även på längre sikt att minska belåningsgraden i tillräcklig omfattning.

SABO föreslår i stället att Sverige inför det regelverk som regleras i Rådets direktiv (EU) 2016/1164 av den 12 juli 2016 om fastställande av regler mot skatteflyktsmetoder som direkt inverkar på den inre marknadens funktion (EU-direktivet). Dessa regler eller andra liknande regler som är lika effektiva måste implementeras i medlemsstaterna, men de anger en miniminivå och vi behöver inte gå längre än vad medlemskapet i Europeiska unionen kräver.

Övergripande synpunkter

SABO anser att båda förslagen till ränteavdragsbegränsningar som presenteras i den remitterade promemorian innebär en högre beskattning än om endast de bestämmelser som finns i EU-direktivet skulle införas. Både EBIT- och EBITDA-reglerna är som tickande utgiftsbomber. Stiger marknadsräntorna så ökar fastighetsbolagens skattebetalningar med accelererande fart. Enligt SABO:s beräkningar skulle till exempel en fördubbling av marknadsräntan öka skattekostnaderna med 500 procent i EBITDA-modellen (se beräkning i tabell 1 i konsekvensanalysen nedan).

När det gäller nyproduktion av bostadsbyggnader så kommer varje nyproduktionsprojekts positiva inverkan på företagets resultat att försämrats med 20 procent av ränteutgifterna. Det gäller självklart bara i de fall företaget inte får göra avdrag för räntor på nya lån, allt annat lika. Dock kompenseras företaget i någon mån under de första fem åren genom de positiva effekter som primäravdraget genererar. Men därefter påverkas resultatet negativt.

Det alternativ som skulle få störst negativa konsekvenser för fastighetsbranschen är EBIT-regeln, eftersom avskrivningarna utgör en stor kostnadspost i fastighetsföretag och likväl räntorna på det lånade kapitalet.

Det är inte realistiskt att tro att företag med stora kapitalintensiva investeringar på kort tid ska kunna lägga om sin finansiering till en större andel eget kapital än tidigare. Om företagen förlorar ränteavdrag så måste hyrorna höjas om resultat och avkastning ska förbli oförändrade. Både bostadshyror och lokalhyror är trögrörliga och det kommer ta många år att komma ifatt skatteökningen om den införs fullt ut redan 1 juli 2018. Regeringen bör därför i den fortsatta beredningen av ärendet överväga möjligheten att successivt fasa in ett nytt regelverk, till exempel genom en stegvis nedtrappning av det ränteavdrag som medges och genom att undanta befintliga lån vid tidpunkten för ikraftträdandet.

SABO anser att sänkningen av bolagsskatten från 22 till 20 procent är positiv, men bedömer att den får en klart begränsad effekt. Den motsvarar i värde cirka tio procent av den skattehöjning som blir följderna av ränteavdragsbegränsningen.

SABO anser att om Sverige endast inför de regler som enligt EU-direktivet utgör miniminivå så blir de negativa konsekvenserna för fastighetssektorn mindre. Det beror på att det tillåtna avdragsutrymmet är större samtidigt som det finns mer generösa lättnadsregler.

EU-direktivet innehåller en huvudregel samt ett antal lättnadsregler. De innebär bland annat att det görs undantag för kostnader för lån

- i intressegemenskaper som har ränteutgifter under 3 miljoner Euro,
- i företag som inte ingår i någon intressegemenskap,
- om företagets soliditet är lika med eller överstiger koncernens soliditet och
- som används för att finansiera långfristigt offentligt infrastrukturprojekt som genomförs i det allmännas intresse.

Regeringen bör i den fortsatta beredningen av ärendet utreda om och i vilken utsträckning den sistnämnda bestämmelsen kan vara tillämplig på vid byggande av hyreshus.

SABO noterar att beskrivningen av hur avdragsunderlaget ska beräknas vid en Ebit- eller Ebitdametod är otydlig och lämnar öppet för flera olika tolkningar. Den behöver förtydligas och illustreras med exempel. Det som står i rutan på sidan 114 stämmer inte överens med texten på efterföljande sidor. Likaså behövs en tydligare beskrivning av hur sparade förlustavdrag ska hanteras.

Primäravdrag

SABO tillstyrker förslaget att det för hyreshus ska få göras ett värdeminskningssavdrag inom avskrivningsplanen med ytterligare två procent av anskaffningsvärdet per år de fem första åren från det att en byggnad färdigställs. Ett sådant primäravdrag minskar de negativa konsekvenserna av ränteavdragsbegränsningarna för fastighetsägare och är nödvändigt också vid en reglering som ligger på EUs miniminivå.

SABO föreslår att primäravdraget vidgas till att omfatta även större ombyggnader av hyreshus, motsvarande nybyggnadsstandard, för vilka värdeåret vid fastighetstaxeringen sätts till motsvarande ett nybyggnadsår.

Övergripande och samlad konsekvensanalys behövs

SABO anser därutöver att regeringen i den fortsatta beredningen av ärendet måste göra en övergripande och samlad analys av de förslag som har presenterats i närtid och som på olika sätt får konsekvenser för fastighetsbranschen. Det handlar förutom förslagen i den remitterade promemorian och SABOs förslag ovan om de förslag som lämnades av "Paketeringsutredningen" i betänkandet *Vissa frågor inom fastighets- och stämpelskatteområdet* (SOU 2017:27). Analysen bör behandla de konsekvenser som förslagen sammantaget får för bostadsbyggande, upprustning, fastighetsvärden och räntenivåer.

Konsekvensanalys av förslagen i promemorian

SABO har gjort en konsekvensanalys av förslagen i den remitterade promemorian med följande resultat.

Begränsade ränteavdrag

Av de drygt 306 medlemsföretag som var medlemmar hos SABO vid utgången av kalenderåret 2016 har 223 lämnat sådana uppgifter som kan ligga till grund för bearbetning av ekonomisk statistik. Dessa 223 företag representerar cirka 677 000 lägenheter av totalt cirka 802 000 lägenheter i SABOs medlemsföretag eller med andra mått 85 procent av lägenhetsbeståndet. Den genomsnittliga räntan hos de 223 företagen var under 2016 omkring 1,9 procent.

En grov beräkning ger vid handen att, om EBIT-modellen hade införts år 2016, så skulle 187 av 223 allmännyttiga bostadsföretag förlorat ränteavdrag till ett värde av cirka 390 miljoner kronor (det betyder att skattebetalningarna ökar med 390 mkr). Om den genomsnittliga räntan istället hade varit 3,8 procent så hade 205 företag förlorat ränteavdrag till ett värde av cirka 1,1 miljarder och om räntan hade varit 5,7 procent skulle det förlorade värdet vara cirka 2,0 miljarder för 212 företag.

Och om EBITDA-modellen hade införts i stället skulle 138 av 223 allmännyttiga bostadsföretag förlorat ränteavdrag till ett värde av cirka 167 miljoner kronor år 2016. Om den genomsnittliga räntan istället hade varit 3,8 procent så hade 208 företag förlorat ränteavdrag till ett värde av cirka 890 miljoner kronor och om räntan hade varit 5,7 procent skulle det förlorade värdet vara cirka 1,7 miljarder för 208 företag.

Beräkningarna framgår av tabell 1 nedan.

Tabell 1: Konsekvenser vid ränteförändringar

	Snittränta 1,9 %		Snittränta 3,8 %		Snittränta 5,7 %	
	EBIT	EBITDA	EBIT	EBITDA	EBIT	EBITDA
Mer skatt för totalt 223 företag per år *)	- 389 mkr	- 166 mkr	- 1 153 mkr	- 890 mkr	- 1 969 mkr	- 1 714 mkr
Antal företag som får mer skatt	187	138	205	208	212	208
Mer skatt per lägenhet, kr/år *)	-575	-246	-1 703	-1 315	-2 909	-2 533
Mer skatt per kvm BOA och LOA, kr/år *)	-8	-3	-23	-18	-39	-34
Hyreshöj för oförändrat resultat kr/m ² /år	38	16	114	88	195	169
Antal ftg som antas höja hyresnivån	187	138	205	208	212	208
Hyreshöjning för 3:a på 77 kvm, kr/mån	247	106	731	564	1 248	1 087

*) Beräkningen i tabellen beaktar skattsänkningen från 22 till 20 %

Ovanstående belopp inkluderar värdet av en reducering av bolagsskatten från 22 till 20 procent. Vid en genomsnittlig ränta på 1,9 procent beräknas värdet av den sänkta bolagsskatten till 39 miljoner kronor i EBIT-modellen och till 17 miljoner kronor i EBITDA-modellen. Vid en ränta på 3,8 procent beräknas värdet av skattesänkningen till 115 miljoner kronor i EBIT respektive 83 miljoner kronor i EBITDA och vid en ränta på 5,7 procent till 196 miljoner kronor respektive 171 miljoner kronor. Grovt räknat motsvarar skattesänkningen cirka 10 procent av den ökade skattebetalningen. Det innebär med andra ord att skattesänkningen endast kompenserar bostadsföretagen med tio procent av skattehöjningen i de fall företagen inte erhåller fullt avdrag för ett negativt räntenetto.

Vid en genomsnittlig ränta på 1,9 procent medges skattemässigt avdrag med i genomsnitt 54 procent av ränteutgifterna i EBIT-modellen och 80 procent av ränteutgifterna i EBITDA modellen. Motsvarande avdragsprocent om räntan är 3,8 procent beräknas till 32 respektive 51 procent och vid en ränta på 5,7 procent blir det 23 respektive 33 procent.

Nyproduktion av bostäder

Allmännyttan ska och vill bidra till bostadsförsörjningen och vår ambition är att bygga i en utsträckning som gör att vi behåller vår marknadsandel av bostadsbeståndet. Det innebär att bostadsföretagen grovt räknat behöver låna ytterligare cirka 140 miljarder kronor under en tioårsperiod. Det är främst de större bostadsföretagen, vilka redan tappat ränteavdrag, som bygger mest. Begränsningsreglerna kommer därför främst att drabba de företag som förväntas ta det största ansvaret för att vi ska klara av att bygga bort bostadsbristen i Sverige.

Vi har tagit fram två olika räntescenarier med ett tioårsperspektiv. Vi gör antagandet bostadsföretagen kommer att bygga 10 000 nya bostäder per år i tio år, att byggkostnaden per lägenhet är 1,8 miljoner kronor och att vi lånar till 80 procent av produktionspriset. Nya lån tas upp med 14 miljarder kronor per år.

Ju högre ränteläget är, desto fler företag hamnar i den situationen att de inte medges avdrag med en del av nettoräntan och därmed får betala mer i skatt. Se tabell 2 och 3 nedan. Resultatet blir en ökad skattekostnad på mellan 3,7 och 4,8 miljarder kronor sett över hela tioårsperioden och beroende på hur många lägenheter som byggs, räntans utveckling under perioden och hur stor andel av räntan som bolagen får göra avdrag för.

Tabell 2: Nyproduktion – ökad skatt vid låg ränteökning

Kalenderår	Genomsnittlig räntenivå	Totala nya lån för nyprod	Ränte betalning	Andel ej avdragsgill ränta	Ej avdragsgill ränta	Ökad skatt
2017	1,9%	14 400 000 000	273 600 000	60,0%	164 160 000	32 832 000
2018	2,1%	28 800 000 000	604 800 000	60,0%	362 880 000	72 576 000
2019	2,3%	43 200 000 000	993 600 000	65,0%	645 840 000	129 168 000
2020	2,5%	57 600 000 000	1 440 000 000	65,0%	936 000 000	187 200 000
2021	2,7%	72 000 000 000	1 944 000 000	70,0%	1 360 800 000	272 160 000
2022	2,9%	86 400 000 000	2 505 600 000	70,0%	1 753 920 000	350 784 000
2023	3,1%	100 800 000 000	3 124 800 000	75,0%	2 343 600 000	468 720 000
2024	3,3%	115 200 000 000	3 801 600 000	75,0%	2 851 200 000	570 240 000
2025	3,5%	129 600 000 000	4 536 000 000	80,0%	3 628 800 000	725 760 000
2026	3,7%	144 000 000 000	5 328 000 000	80,0%	4 262 400 000	852 480 000
					18 309 600 000	3 661 920 000

Tabell 3: Nyproduktion – ökad skatt vid hög ränteökning

Kalenderår	Genomsnittlig räntenivå	Totala nya lån för nyprod	Ränte betalning	Andel ej avdragsgill ränta	Ej avdragsgill ränta	Ökad skatt
2017	1,9%	14 400 000 000	273 600 000	60,0%	164 160 000	32 832 000
2018	2,2%	28 800 000 000	633 600 000	60,0%	380 160 000	76 032 000
2019	2,5%	43 200 000 000	1 080 000 000	67,0%	723 600 000	144 720 000
2020	2,8%	57 600 000 000	1 612 800 000	67,0%	1 080 576 000	216 115 200
2021	3,1%	72 000 000 000	2 232 000 000	75,0%	1 674 000 000	334 800 000
2022	3,4%	86 400 000 000	2 937 600 000	75,0%	2 203 200 000	440 640 000
2023	3,7%	100 800 000 000	3 729 600 000	83,0%	3 095 568 000	619 113 600
2024	4,0%	115 200 000 000	4 608 000 000	83,0%	3 824 640 000	764 928 000
2025	4,3%	129 600 000 000	5 572 800 000	90,0%	5 015 520 000	1 003 104 000
2026	4,6%	144 000 000 000	6 624 000 000	90,0%	5 961 600 000	1 192 320 000
					24 123 024 000	4 824 604 800

Beräkningarna i dessa tabeller bygger inte på någon specifik modell. Det tabellerna visar är utfallet vid olika nivåer av icke avdragsgill ränta. Beräkningen i tabellerna beaktar inte de positiva effekterna av primäravdraget.

Scenarierna visar på klart negativa effekter för nyproduktionen. Kassaflödet försämras vid minskade ränteavdrag och därmed ökar skattebetalningen. Det innebär att hyrorna måste höjas för att kalkylen ska gå ihop. Nyproduktionshyrorna är höga redan idag och det är svårt att se att de kan höjas ytterligare. Det som behövs är dessutom främst bostäder som kan efterfrågas av människor med genomsnittliga eller lägre inkomster. Men om inte hyresnivåerna kan höjas är risken uppenbar att det inte kommer att byggas så många nya bostäder som behövs eftersom ett stort antal projekt skulle bli olönsamma.

Regeringen framhöll i budgetpropositionen för 2017 att "bostadsbristen ska mötas med ett ökat bostadsbyggande" och har genomfört ett antal åtgärder i detta syfte. I år har också bostadsproduktionen ökat på ett glädjande sätt. Det vore olyckligt om staten nu själv skulle besluta om regler som leder till trenden bryts och bostadsbyggandet minskar.

Ekonomiskt svaga företag

De föreslagna reglerna om en generell avdragsbegränsning påverkar inte bara nyproduktion och ombyggnation negativt, även fastighetsförvaltningen påverkas. De bostadsföretag som framför allt skulle drabbas är de ekonomiskt svaga företagen, vilka finns främst på orter med en svag marknad och en långsiktigt minskande befolkning. Dessa företag karaktäriseras av relativt hög belåningsgrad och låga rörelseresultat. De har i regel högre räntenivåer, eftersom bankernas riskpremie är större, och det är samtidigt svårt att höja hyrorna på dessa orter. En begränsning av ränteavdragen riskerar att slå särskilt hårt mot dessa företag redan från början och ännu mer den dag räntorna börjar stiga. Sammantaget kan konsekvenserna bli förödande. Det finns en stor risk att flera företag inte överlever denna förändring. Eventuella kapitaltillskott försvåras av EU:s statsstödsregler.

Sjunkande fastighetspriser och -värden

Effekterna av de föreslagna reglerna om ränteavdragsbegränsning måste även ses i ett vidare perspektiv. Beskattningen av fastighetssektorn kommer att öka när det inom något eller några år eventuellt införs nya regler om beskattning av försäljning av andelar med paketerade fastigheter. Likaså kan Basel 4-reglerna komma att leda till högre lånekostnader. Allt detta kan påverka bland annat nivåerna på de avkastningskrav som används vid värdering av fastigheter. Sammantaget kan de föreslagna reglerna komma att innebära försämrade investeringskalkyler (resultat) och ett minskat byggande av nya bostäder, sjunkande fastighetspriser och, i vissa fall, krav på nedskrivningar.

Ökad ekonomisk obalans mellan upplåtelseformerna

Statliga bidrags- och skatteregler ska utformas så att de inte påverkar hushållens val av upplåtelseform för sitt boende. Mellan upplåtelseformerna hyresrätt, äganderätt och bostadsrätt finns grundläggande skillnader som begränsar möjligheten till likabehandling. Däremot bör eftersträvas att de villkor för skatter och subventioner som regleras av staten i slutänden leder till en god balans. Finansdepartementet framhåller själv detta i i den remitterade promemorian: *"I det ligger att skattesystemet som utgångspunkt inte bör särbehandla vissa finansieringsformer, investeringar eller sektorer i förhållande till andra. Det innebär att skattesystemet bara i begränsad utsträckning bör påverka ekonomiska val."*

Under åren 2007 och 2008 genomfördes förändringar i skatte- och subventionssystemen som ledde till en ökad obalans i de ekonomiska villkor som staten ställde upp för boendet. Hyresrätten blev förloraren i förhållande till äganderätten och bostadsrätten. Det berodde framför allt på förändringarna i systemet med fastighetsskatt, de slopade stöden till nyproduktion och ombyggnad av hyreshus och införandet av ROT-avdrag för privatpersoner som äger sin bostad samtidigt som ränteavdragsrätten för privatpersoner behölls oförändrad. Riktade investeringsstöd för ny- och ombyggnad infördes 2017, men de kompenserar inte för den bristande balansen mellan upplåtelseformerna. Förslagen i promemorian bidrar till att ytterligare öka obalansen mellan de olika upplåtelseformerna till hyresrättens nackdel.

Stockholm den 8 september 2017

Anders Nordstrand
VD