

Finansdepartementet
Skatte- och tullavdelningen
103 33 Stockholm

REMISSYTTRANDE: VISSA FRÅGOR INOM FASTIGHETS- OCH STÄMPELSKATTEOMRÅDET (SOU 2017:27)

INLEDANDE SAMMANFATTNING

- HSB avstyrker förslaget avseende s.k. avskattning vid överlåtelse av huvudsakligen fastighetsägande bolag. Detta då HSB gör bedömningen att en sådan reglering dels skulle medföra en överbeskattning av branschen, dels att omfattningen av bostadsutvecklingsprojekt skulle reduceras p.g.a. sagda överbeskattning, allt annat lika. HSB ser även stora problem med de retroaktiva inslagen i detta förslag som strider mot principen i regeringsformen 2 kap 10 § och de långsiktiga spelregler som krävs för en väl fungerande bostads- och fastighetsmarknad.
- HSB avstyrker förslaget om en generell skatteplikt för stämpelskatt vid fastighetsbildningsåtgärder. Detta då förslaget, i strid med utredningsdirektivet, dels skulle motverka syftena med fastighetsbildningslagen, dels även onödigt fördyra bostadsutvecklingsprojekt med ett för branschen och HSB minskat byggande som följd.
- HSB välkomnar förslaget att stämpelskatt inte längre ska påföras vid koncerninterna fastighetsöverlåtelse. Detta då förslaget utgör en avsevärd förenkling och behövlig utökning av skattefriheten i förhållande till nuvarande regler om s.k. transportköp etc.
- HSB välkomnar förslaget att sänka stämpelskatt från 4,25 % till 2 %. Detta då stämpelskatten idag är så pass hög att den försvårar markförvärv. HSB vill dock redan här påpeka att sänkningen på inget sätt kan ses som en adekvat kompensation för de stora försämringarna som i övrigt föreslås.
- HSB avstyrker förslaget om att ta bort klassificeringen av kapital- respektive lagertillgångar. Detta då HSB anser att konsekvensanalysen i utredningen är så svag att några säkra slutsatser om utfallet av en sådan regelförändring inte kan dras. HSB ställer sig dock positiva till att denna fråga utreds i framtiden då frågan om s.k. "byggmästarsmitta" är komplicerad och tidvis skapar osäkerhet runt beskattningen.
- HSB välkomnar förslaget att låta det råda fullständig kontinuitet vad gäller köparens avskrivningsunderlag vid underprisöverlåtelse av byggnad och mark. Detta då det saknas bärande skäl för att proportionera om avskrivningsunderlaget vid t.ex. koncerninterna



HSB – där möjligheterna bor

överlåtelse. HSB anser att det bör övervägas om inte också byggnadsinventarier bör inkluderas i den föreslagna regelns tillämpningsområde.

- Detta förändringsförslag måste ses tillsammans med bland annat de ränteavdragsbegränsningsregler som väntas införas i och med promemorian Nya skatteregler för företagssektorn, Fi2017/02752/S1 och förändringarna i och med Baselreglerna, som båda påverkar fastighetsbranschen i negativ riktning och är tvingande. Detta skäl är i sig nog för att avstå från Utredningens förslag.

BAKGRUND

HSB Riksförbund (HSB) beretts tillfälle att yttra sig över "Vissa frågor inom fastighets- och stämpelskatteområdet" (SOU 2017:27).

HSB är en medlemsägd organisation och Sveriges största bostadskooperation. Idag har över en miljon sina hem "under HSBs tak". Sedan 1923 har vi skapat moderna bostäder med nya innovativa lösningar för ett bekvämare boende. HSB är en av Sveriges ledande bostadsutvecklare. Under 2016 byggstartade HSB t.ex. flest bostadsrätter av alla aktörer utanför Stockholm och genom vår nationella kompetens kan HSB skapa goda boenden också i områden där andra aktörer inte visar samma aktivitet. Vi skapar bostäder för nya generationer med projekt som HSB Living Lab och satsningen HSB 100. HSB är också en av Sveriges största privata hyresvärdar med ca 25 000 hyresrätter i vårt bestånd.

För att HSB ska kunna fortsätta att skapa bostäder – både bostadsrätter och hyresrätter – i den omfattning som sker idag, såväl vad avser antal som geografisk spridning, och av den kvalitet som kännetecknar HSB, krävs att det inte införs ett regelverk som avsevärt fördyrar produktionen. Detta eftersom det då helt enkelt kommer finnas mindre medel att återinvestera i verksamheten i form av nya produktionsstarter.

HSB vill i detta sammanhang också påpeka att Utredningens egen kartläggning tydligt visar att fastighetsbranschen redan idag betalar lika mycket skatt i förhållande till sin storlek som andra branscher. Det är bra att detta tydliggjorts och det är också rimligt att fastighetsbranschen betalar skatt i samma omfattning som andra delar av näringslivet. HSB vänder sig inte mot detta och är inte ute efter att vara särskilt gynnade. HSB anser dock att det vore olyckligt om branschen istället kom att bli överbeskattad då detta skulle leda till en drastisk minskning av bostadsproduktionen framförallt i de områden där det redan idag är färre aktiva aktörer.

FÖRSLAGET OM S.K. AVSKATTNING

Förslaget innebär i denna del i korthet att om det bestämmande inflytandet upphör över ett företag vars tillgångar till huvudsaklig del består av fastigheter, ska de fastigheter som ägs av det avyttrade företaget anses avyttrade (trots att de inte sålts) och åter förvärvade för ett pris som motsvarar marknadsvärdet samt också beskattas i enlighet med detta (kapitalvinstbeskattning).

HSB vill här inledningsvis åter dra uppmärksamheten till att en sådan beskattning de facto skulle leda till att HSB tvingas reducera omfattningen utav sina bostadsutvecklingsprojekt. Detta av två skäl vilka båda har en direkt anknytning till den föreslagna överbeskattningen.

För det första innebär en avskattning att det finns mindre medel kvar att återinvestera, och eftersom vinsten i HSB går alltid tillbaka till verksamheten, kommer det också finnas mindre



HSB – där möjligheterna bor

medel i verksamheten att investera i nya bostadsutvecklingsprojekt. Detta är en allmängiltig effekt som så klart påverkar verksamheten i hela Sverige.

För det andra har HSB analyserat sin nuvarande projektportfölj och kan konstatera att bostadsutvecklingsprojekt motsvarande flera hundra lägenheter inte hade kunnat genomföras om de förslagna avskattningsreglerna idag hade varit gällande rätt. Detta då lönsamheten hade sjunkit så kraftigt att det givet risken i projekten inte varit motiverat att genomföra dem. Detta är en aspekt som främst skulle drabba orter utanför Stockholm, Göteborg och Malmö. De projekt HSB identifierat, som inte skulle ha genomförts, ligger i bl.a. Borlänge, Sandviken, Luleå, Norrköping, Uddevalla och Örebro. Förslaget skulle således vara särskilt fördömande för bostadsmarknaden på sådana orter.

De ovan beskrivna aspekterna torde inte vara unika för HSB, utan gälla samtliga bostadsutvecklingsföretag. Detta framgår också indirekt av Utredningen då det där konstateras att förslaget kan förväntas medföra lägre fastighetspriser, ett lägre utbud på marknaden, ett minskat byggande, ett mindre fastighetsbestånd och högre hyror. Det är knappast vad Sverige behöver.

Att en fastighet ska anses såld och förvärvad vid en avskattning medför vidare att fastigheten får ett nytt anskaffningsvärde och ett nytt underlag för värdeminskningssavdrag motsvarande fastighetens marknadsvärde uppstår. Eftersom bostadsrättsföreningar normalt inte har någon nytta av det högre anskaffningsvärde som avskattningsreglerna föreslås medföra eftersom föreningen, när den blir "äkt", inte är skattskyldig för fastighetsinkomster uppkommer dock inte fördelen med högre avskrivningsunderlag för bostadsrättsföreningar. Detta medför således en mer definitiv skattebelastning än vid övriga transaktioner inom bolagssektorn, vilket påverkar förvärvskalkylen negativt, något som kommer missgynna bostadsrättsföreningar i förhållande till andra aktörer på marknaden. HSB finner detta mycket olyckligt.

Från huvudregeln om kapitalvinstbeskattning görs i förslaget ett antal undantag då avskattning av fastighetsinnehav inte ska ske. Det gäller när ersättningen för andelarna ska tas upp på grund av reglerna om skalbolagsbeskattning, när delägarretten anses avyttrad på grund av likvidation eller konkurs samt när andelarna i det avyttrade företaget är marknadsnoterade. HSB har inga synpunkter på dessa undantag.

Avskattning ska inte heller ske om andelsavyttringen har skett för att sälja en rörelse vars huvudsakliga inkomster och utgifter inte är hänförliga till en fastighet. Det torde i flera fall vara svårt att avgöra om tillgångarna i ett bolag "huvudsakligen" utgörs av fastigheter.

Vid sidan av ovan något mer generella iakttagelser, kan också konstateras att förslaget är juridiskt tekniskt bristfälligt. Dubbelbeskattning kan uppkomma om det fastighetsägande bolaget är utländskt och detta sedan avyttrar fastigheten i ett senare skede. Andra tillämpningsproblem med internationell anknytning kan utgöras av att ett utländskt bolag avyttrar ett annat utländskt bolag, som i sin tur äger ett svenskt fastighetsförvaltande bolag. Det är då inte säkert att uppgift om överlåtelsen når vare sig det svenska fastighetsägande bolaget eller Skatteverket.

De ovan beskrivna tekniska tillämpningsproblemen är naturligtvis inte bra, men vad som är värre är de inneboende principiella problemen i själva modellen, att beskatta det överlåtna bolaget i en transaktion. I bolaget som överlåts, och som enligt förslaget ska betala skatten, uppstår ingen ekonomisk vinst, skatteförmåga eller likviditet. Detta i motsats till vad som gäller skattesubjektet vid till exempel en direkt fastighetsavyttring med vinst. En eventuell vinst



HSB – där möjligheterna bor

uppstår i en bolagstransaktion naturligtvis också hos det bolag som faktiskt säljer aktierna i fastighetsbolaget. En förvärvande part måste således antingen vara redo att de facto bära skatten i bolaget som förvärvas eller kompensera sig för denna skatt i prissättningen av bolaget, någonting som – som sagt – med all säkerhet kommer att leda till prisnedgångar och oönskade inlåsnings effekter på marknaden.

Diskrepansen i förslaget mellan ekonomisk vinst och skattesubjekt medför i princip att en beskattning kan resultera i att ett bolag med en hög latent skatt och ett lägre eget kapital skulle kunna få hela sitt egna kapital raderat och bli likvidationspliktigt endast genom att det byter ägare. Utredaren antyder att denna problematik kan hanteras via uppskrivningar av bokförda värden. HSB ställer sig starkt tveksam till detta och gör bedömningen att det sannolikt krävs ändringar i redovisningsreglerna för att hantera problematiken på detta sätt, något som inte berörs i utredningen.

Om förslaget införs kommer det ovan beskrivna generella problemet initialt förstärkas genom att det inte finns något som dämpar retroaktiva effekter, något som är mycket problematiskt och undergräver legitimiteten i beskattningen.

Hela modellen med avskattning är enligt HSB direkt olämplig.

FÖRSLAG AVSEENDE STÄMPELSKATT

Enligt Utredningens förslag ska – något förenklat – en generell skatteplikt för stämpelskatt vid fastighetsbildningsåtgärder införas. Vidare föreslås att stämpelskatt inte längre ska påföras vid koncerninterna fastighetsöverlåtelser. Skattesatsen för juridiska personer föreslås också sänkas från 4,25 procent till 2 procent och de avgifter som betalas till lantmäterimyndigheterna för fastighetsbildningsåtgärder ska få räknas av från stämpelskatten.

Förslaget som presenteras i Utredningen går utöver utredningsdirektivets ram. Utredaren skulle enligt direktivet analysera om fastighetsbildningsinstitutet utnyttjas i skatteundandragande syfte på ett sätt som inte var avsett, och om så var fallet, och det bedömdes motiverat, skulle utredaren föreslå de lagändringar som behövs för att träffa sådana förvärv som kan anses användas i skatteundandragande syfte. Förslaget skulle enligt direktivet i så liten utsträckning som möjligt motverka syftena med fastighetsbildningslagen.

I stället för att föreslå sådana riktade regler, i enlighet med direktivet, föreslås nu, som sagt, att stämpelskatteplikten utökas till att också omfatta samtliga förvärv som sker genom fastighetsreglering eller klyvning. Experter som deltagit i utredningen har här pekat på att detta bland annat kommer att föranleda ökade kostnader för bostadsbyggandet. HSB delar denna iakttagelse till fullo då fastighetsbildningsåtgärder, vilka enligt gällande regler inte medför stämpelskatt, i princip ingår som ett led i varje bostadsutvecklingsprojekt. Detta då markförvärv i princip aldrig avser registerfastigheter som är redo att exploateras utan normalt måste genomgå klyvningar och/eller fastighetsregleringar i syfte att skapa lämpliga registerfastigheter (vilket är ett av syftena bakom fastighetsbildningslagen).

Förslaget skulle således motverka syftena med fastighetsbildningslagen, i strid med utredningsdirektivet, och även fördyra bostadsbyggandet vilket i förlängningen skulle medföra en minskad produktion (jfr ovan).

Skattesatsen för juridiska personer föreslås av utredningen sänkas från 4,25 procent till 2 procent och de avgifter som betalas till lantmäterimyndigheterna för fastighetsbildningsåtgärder



HSB – där möjligheterna bor

ska få räknas av från stämpelskatten. HSB välkomnar förslaget i denna del. Detta då stämpelskatten idag är så pass hög att den försvårar markförvärv. HSB vill dock redan här påpeka att sänkningen på inget sätt kan ses som en adekvat kompensation för de stora försämringar som i övrigt föreslås.

VISSA AV DE ÖVRIGA FÖRSLAGEN

Dagens regler om lagerklassificering av fastigheter i företag som bedriver byggnadsrörelse eller handel med fastigheter slopas i bolagssektorn – alla fastigheter ska behandlas som kapitaltillgångar. De särskilda reglerna om byggnadsrörelse och handel med fastigheter i 27 kap. IL föreslås inte omfatta juridiska personer (förutom vissa handelsbolag). Befintliga bestämmelser om att försäkringsföretags placeringstillgångar i 17 kap. IL ska behandlas som lagertillgångar föreslås dock inte förändras. Hur försäkringsföretags innehav ska klassificeras har m.a.o. inte särskilt omnämnts i utredningen. Det föreligger därför en osäkerhet om hur försäkringsföretags direkta innehav ska klassificeras. Detta berör förvisso inte HSB, men visar på brister i förslaget och leder även in på frågan om andelar i fastighetsägende företag kan vara lagertillgångar enligt reglerna i 17 kap. IL och därför ändå klassificeras som lagertillgångar. Om avsikten är att andelar i fastighetsförvaltande bolag alltid ska utgöra kapitaltillgångar bör detta tydliggöras. Utredningen avseende effekterna av att ta bort aktuella regler synes generellt så pass summarisk att HSB inte anser att några säkra slutsatser om utfallet av en sådan regelförändring kan dras och avstryker därför förslaget också i denna del. HSB ställer sig dock positiva till att denna fråga utreds i framtiden då frågan om s.k. "byggmästarsmitta" är komplicerad och tidvis skapar osäkerhet runt beskattningen.

Vid underprisöverlåtelser av byggnad med mark införs skattemässig kontinuitet vad gäller köparens avskrivningsunderlag för byggnaden och marken. Detta gäller dock inte byggnadsinventarier. Den faktiska köpeskillingen för byggnadsinventarier ska därför anses som ett nytt förvärv för det köpande bolaget. HSB välkomnar förslaget avseende kontinuitet då det saknas bärande skäl för att proportionera om avskrivningsunderlaget vid t.ex. en koncernintern överlåtelse av en fastighet. HSB anser att det bör övervägas om inte också byggnadsinventarier bör inkluderas i regelns tillämpningsområde.

UTREDNINGENS SAMORDNING MED ANDRA FRÅGOR

Detta förändringsförslag måste ses tillsammans med bland annat de ränteavdragsbegränsningsregler som väntas införas i och med promemorian **Nya skatteregler för företagssektorn**, Fi2017/02752/S1 och förändringarna i och med **Baselreglerna**, som båda påverkar fastighetsbranschen i negativ riktning och är tvingande. Detta skäl är i sig nog för att avstå från Utredningens förslag.

Stockholm, dag som ovan

Anders Lago, ordförande

HSB Riksförbund

THE SECRETARY OF THE ARMY

REPORT OF THE SECRETARY OF THE ARMY

THE SECRETARY OF THE ARMY

THE SECRETARY OF THE ARMY

REPORT OF THE SECRETARY OF THE ARMY

THE SECRETARY OF THE ARMY

THE SECRETARY OF THE ARMY

THE SECRETARY OF THE ARMY