



Datum
2017-08-16
Adress
August Palms Plats 1
Diarienummer
STK-2017-579

Yttrande

Till
Finansdepartementet

Remiss från Finansdepartementet - Betänkandet Vissa frågor inom fastighets- och stämpelskatteområdet (SOU 2017:27) Fi2017/01726/S1

Yttrande

Kommunstyrelsen delar utredarens uppfattning att skatteeffekten inte bör vara avgörande för vilken transaktionsform som väljs när en fastighet avyttras. Det är därför rimligt att avyttring av fastigheter i paketerad form ska beskattas på motsvarande sätt jämfört med om fastigheterna hade avyttrats direkt.

Valet av transaktionsform kan dock även ha betydelse för hur mycket värdeöverföringar som får göras från kommunala allmännyttiga bostadsbolag till ägaren. Enligt Lagen (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag får hälften av det överskott som har uppkommit i samband med fastighetsavyttringar under föregående år delas ut till ägaren. Detta gäller dock inte aktieförsäljningar, vilket medför att kommunen vid eventuellt behov inte har någon möjlighet att ta ut en högre utdelning om bostadsbolaget väljer att hantera fastighetsavyttringarna i paketerad form istället för genom direktavyttring. Kommunstyrelsen anser därför att det är önskvärt att lagen som reglerar värdeöverföringar från allmännyttiga kommunala bostadsbolag ses över och ändras så att även paketerade fastighetsavyttringar ger rätt till utdelning. Ändringen bör ske vid samma tidpunkt som de föreslagna ändringarna avseende beskattning av fastighetsavyttringar i paketerad form ska träda ikraft.

Kommunstyrelsen anser vidare att av de alternativ/modeller som utredaren har presenterat för att beskatta fastighetsavyttringar i paketerad form och på så sätt motverka nuvarande skattefördelar, är den valda modellen som går ut på s.k. avskattning den mest lämpliga modellen.

På grund av komplexiteten i regelverket anser dock Kommunstyrelsen att det finns stor risk för att utformningen av de föreslagna reglerna kommer att medföra tillämpningsproblem, gränsdragningsproblematik samt även ställa ett ökat krav på kunskap och bedömning vid hantering av fastighetsrelaterade transaktioner. Ytterligare behov av utredning och analys av de föreslagna reglerna är därför först nödvändig från lagstiftarens sida innan reglerna kan införas.

Vidare saknas det övergångsbestämmelser i förslaget, vilket kan medföra betydande inlåsnings effekter. För att undvika och råda bot på de inlåsnings effekter som utredaren redogör för i förslaget, finns det ett behov av komplettering av övergångsbestämmelser i det slutliga förslaget.

Det finns inte heller någon analys i förslaget av innebörden och konsekvenserna av andra förväntade reformer inom bolagsskatteområdet, t.ex. vilken effekt de föreslagna ränteavdragsbegränsningarna kan komma att få för företag inom fastighetsbranschen. Dessa reformer måste således analyseras och beaktas i den slutliga lagförslaget.

Avslutningsvis anser Kommunstyrelsen att det är viktigt att sannolika konsekvenser i form av risk för lägre fastighetspriser, minskat byggande, mindre fastighetsbestånd och högre hyror samt minskad rörlighet i fastighetsbeståndet sätts i relation till och analyseras i en större omfattning i förhållande till målen kring byggandet av bostäder. Om förslaget resulterar i stora kostnadsökningar och sämre finansieringsmöjligheter för fastighetsbranschen, är risken att detta leder till färre nybyggnationer och därmed färre nya bostäder i en tid då det råder ett skriande behov av bostäder. En negativ påverkan av fastighetsmarknaden kan således få förödande konsekvenser för byggandet av nya bostäder.

Kommunstyrelsen ställer sig positiv till de föreslagna reglerna inom stämpelskatteområdet, förutsatt att det samlade uttaget av stämpelskatt inte ökar. Däremot bör förslaget rörande undantaget från stämpelskatt vid koncerninterna förvärv även utökas till att även omfatta överlåtelser som sker mellan kommuner och deras bolag.

Ordförande

.....
Katrín Stjernfeldt Jammeh
.....

Sekreterare

.....
Pia Kanold
.....