

PM 2017:167 RI (Dnr 110-703/2017)

Vissa frågor inom fastighets- och stämpelskatteområdet (SOU 2017:27)

Remiss från Finansdepartementet

Remisstid den 15 september 2017

Borgarrådsberedningen föreslår att kommunstyrelsen beslutar följande.
Remissen besvaras med hänvisning till vad som sägs i stadens promemoria.

Föredragande borgarrådet Karin Wanngård anför följande.

Ärendet

Finansdepartementet har skickat betänkandet Vissa frågor inom fastighets- och stämpelskatteområdet till staden på remiss. Utredningen har haft i uppdrag att utreda de samhällsekonomiska effekterna av möjligheten att skattefritt sälja fastigheter i paketerad form. I utredningen lämnas förslag för att motverka skattefördelar vid transaktioner med paketerade fastigheter. Vidare föreslås också vissa förändringar avseende fastighetsregler och stämpelskatt.

Remissen finns att läsa i sin helhet på [regeringens hemsida](#).

Beredning

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret, exploateringsnämnden, fastighetsnämnden och Stockholms Stadshus AB. Exploateringskontoret har svarat med ett kontorsyttrande.

Stadsledningskontoret delar utredarens uppfattning att skatteeffekten inte bör vara avgörande för vilken transaktionsform som väljs när en fastighet ska avyttras. De menar vidare att det framlagda förslaget för att motverka skattefördelar med paketerade fastigheter är den lämpligaste modellen av de alternativ som övervägts av utredningen. Kontoret bedömer att förslaget ökar komplexiteten i skattelagstiftningen och kan medföra ”inlåsnings effekter”, samt att det sannolikt skulle medföra sjunkande fastighetspriser och ett dämpat bostadsbyggande.

Kontoret anser att ytterligare konsekvensanalys behövs innan man kan gå vidare med förslag där byggandet bedöms påverkas negativt.

Avseende förändringarna rörande stämpelskatten har kontoret inget att invända, under förutsättning att stämpelskattesatsen för juridiska personer sänks till två procent så som utredningen föreslagit.

Kontoret anser att hela det aktuella förslaget bör inväntas och vägas samman med nyligen föreslagna förändringar avseende bolagsbeskattningen, innehållande bl.a. nya regler för ränteavdragsbegränsningar.

Exploateringskontoret anser att de direkta effekterna av förslaget för exploateringsnämnden blir små men är kritiska till att föreslå nya skattereformer där byggandet påverkas negativt. Kontoret menar att förslaget kan ge en ökad transparens av de faktiskt erlagda köpeskillningarna till följd av ökad andel direktförsäljningar och negativa konsekvenser i form av bland annat fallande fastighetspriser och minskat byggande. Skatteförslag som kan ha så allvarliga konsekvenser för en bransch som inte bedöms som skattemässigt gynnad bör utredas mer noggrant innan de kan antas. Förslaget bör även utredas vidare för att ta med effekterna från Sveriges implementering av det EU-direktiv som begränsar ränteavdrag i företagssektorn.

Fastighetsnämnden anser att en generell skatteplikt för stämpelskatt vid fastighetsbildning som utredaren föreslår riskerar att förhindra en mer rationell fastighetsbildning. Nämnden anser också att förslaget om en sänkning av stämpelskatten för juridiska personer från 4,25 % till 2 % är positivt, men ställer sig frågande till varför utredaren inte i stället föreslår en sänkning till 1,5 % vilket skulle innebära att juridiska personer likställs med fysiska personer i stämpelskattelhänseende.

Stockholms Stadshus AB ser flera risker med förslaget, exempelvis nämns i utredningen att slopad skattefrihet vid paketering kan leda till effekter som lägre fastighetspriser, ett minskat byggande och högre hyror.

Mina synpunkter

Som stadsledningskontoret och övriga remisser konstaterar bör inte skatteeffekten vara avgörande för vilken transaktionsform som ska väljas när en fastighet ska avyttras. Det är därför välkommet att utredaren sett över nuvarande regelverk.

Stadsledningskontoret konstaterar vidare att det framlagda förslaget för att motverka skattefördelar med paketerade fastigheter är den lämpligaste modellen av de alternativ som övervägts av utredningen. Därtill konstateras att förslaget kan bidra till ökad transparens på fastighetsmarknaden och att det presenterade förslaget har liten direkt effekt på stadens fastighetsaffärer.

Mot dessa fördelar behövs i den fortsatta värderingen av förslagen ställas de risker som uppenbart finns. Utredningen konstaterar i sin egen konsekvensanalys att förslaget kan medföra ”inlåsnings effekter”, samt att det sannolikt skulle kunna medföra sjunkande fastighetspriser och ett dämpat bostadsbyggande. Det finns därför stark anledning att fortsatt överväga om fördelarna med förslaget i tillräckligt hög grad överväger nackdelarna.

Det finns också som stadsledningskontoret och exploateringskontoret konstaterar ett behov av att utreda förslaget vidare inte minst avseende de effekter som kan uppstå till följd av implementeringen av det EU-direktiv som medför ränteavdragsbegränsningar.

Jag föreslår att borgarrådsberedningen föreslår att kommunstyrelsen beslutar följande.

Remissen besvaras med hänvisning till vad som sägs i stadens promemoria.

Stockholm den 17 augusti 2017

KARIN WANNGÅRD

Bilaga

Remissen, sammanfattning.

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Remissammanställning

Ärendet

Regeringen har beslutat att tillkalla en särskild utredare med uppdrag att se över vissa frågor inom fastighets- och stämpelskatteområdet. Utredningen har överlämnat betänkandet ”Vissa frågor inom fastighets och stämpelskatteområdet” (SOU 2017:27).

Utredningens uppdrag

Utredningen har haft i uppdrag att utreda de samhällsekonomiska effekterna av möjligheten att skattefritt sälja fastigheter i paketerad form. Utredningen har genomfört ett antal kartläggningar och analyser vad gäller den skattemässiga situationen för företag i fastighetsbranschen och förekomsten av paketering av fastigheter. Utredningen har också undersökt hur skattereglerna påverkar ägar- respektive organisationsstrukturen samt rörligheten i fastighetsbranschen.

Uppdraget har varit att bedöma om fastighetsbranschen eller investeringar i fastigheter kan anses vara skattemässigt gynnade. Vidare att analysera konsekvenserna av två olika regelsystem, ett där det finns möjlighet respektive ett där det inte finns möjlighet till paketering av fastigheter, och bedöma om det är befogat att förhindra fastighetspaketering, generellt eller för vissa särskilda transaktioner.

Ett ytterligare uppdrag som utredningen haft har varit att analysera om fastighetsbildning används på ett inte avsett sätt i syfte att undkomma stämpelskatt och, om det behövs, föreslå lagändringar för att motverka sådant skatteundandragande.

Utredningens resultat

Kartläggningen visar att fastighetsbolag betalar en låg andel av sitt resultat i bolagskatt jämfört med företag inom andra branscher. Med hänsyn tagen till andra fastighetsrelaterade skatter såsom fastighetsskatt och stämpelskatt blir slutsatsen emellertid att fastighetsbranschen sammantaget inte kan anses skattemässigt gynnad i förhållande till andra branscher.

Utredningen har försökt kartlägga de övergripande skillnaderna mellan ett regelsystem som tillåter skattefria transaktioner med paketerade fastigheter och ett där sådana transaktioner inte är möjliga. Sannolikt leder slopandet av skattefrihet för transaktioner med paketerade fastigheter till lägre fastighetspriser, ett minskat byggande, ett mindre fastighetsbestånd och högre hyror. Men ett antal skillnader mellan den teoretiska modellen och verkliga förhållanden kan emellertid påverka dessa slutsatser.

Fastighetsbeståndets rörlighet kan antas minska om möjligheten till paketerade transaktioner slopas, åtminstone under en övergångsperiod.

De genomförda kartläggningarna och analyserna har utmynnat i att utredningen – trots att fastighetsbranschen sammantaget inte kan anses vara skattemässigt gynnad – bedömer att det är befogat att åtgärda de skatteeffekter som sammanhänger med paketerade transaktioner.

Ambitionen har varit att utforma regelförslaget så att skattekonsekvenserna vid en fastighetstransaktion i paketerad form i så stor utsträckning som möjligt ska motsvara de som uppkommer vid en direktförsäljning av samma fastighet. Förslaget syftar således inte till att få transaktioner med paketerade fastigheter att upphöra. Däremot ska skatteeffekten inte vara avgörande för vilken transaktionsform som väljs när en fastighet ska avyttras.

Modellen som föreslås medför att fastigheter under vissa förutsättningar anses avyttrade och återförvärvade när aktier i ägarföretaget byter ägare (en s.k. avskattning av fastigheter). Vid en avskattning är det bara kapitalvinsten på själva fastighetsbeståndet som tas upp till beskattning. Med avskattning menas att det överlåtna företaget ska ta upp skillnaden mellan marknadsvärdet och det skattemässiga värdet på fastigheterna till beskattning. Det avskattade marknadsvärdet ska utgöra det nya anskaffningsvärdet för fastigheten. Denna lösning medför skattemässiga effekter som mest liknar de som uppstår vid en direktförsäljning av fastigheten, vilket är det som eftersträvas. Från huvudregeln görs ett antal undantag då avskattning av fastighetsinnehav inte ska ske.

Utredningen omfattar också vissa frågor avseende stämpelskatt där lagförändringar föreslås som motverkar att fastighetsbildning används på ett inte avsett sätt i syfte att undkomma stämpelskatt.

Förslaget är att införa en generell skatteplikt för stämpelskatt vid fastighetsbildning. Dock ska stämpelskatt inte längre utgå vid koncerninterna fastighetsöverlåtelser, samt att skattesatsen för juridiska personer ska sänkas från 4,25 procent till 2 procent.

Utredningen påtalar att konsekvenserna av förslagen har varit svåra att beräkna eftersom förslagen antas ge upphov till beteendeförändringar. Utredningen uppskattar dock att den varaktiga effekten blir ökade intäkter för de offentliga finanserna med mellan 5,9 och 13,1 miljarder kronor.

Förslaget om avskattning vid transaktioner med paketerade fastigheter antas ha störst påverkan för bolag som har en hög transaktionstakt, omfattande projektutveckling och där objekten har en stark värdeutveckling. Det föreligger också en risk för vissa inlåsnings effekter, särskilt i ett initialt skede. Utbudet av fastigheter ur det befintliga beståndet på marknaden för kommersiella fastigheter kan då komma att krympa avsevärt. Sänkningen av stämpelskatten kan dock mildra de negativa effekterna.

De föreslagna lagändringarna ska träda i kraft den 1 juli 2018.

Beredning

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret, exploateringsnämnden, fastighetsnämnden och Stockholms Stadshus AB. Exploateringskontoret har svarat med ett kontorsyttrande.

Stadsledningskontoret

Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande daterat den 6 juli 2017 har i huvudsak följande lydelse.

Stadsledningskontoret ställer sig positivt till att skattereglerna inte ska påverka valet av transaktionsform vid en fastighetsöverlåtelse. Detta krav tillgodoses genom det framlagda förslaget.

Som utredningen konstaterar är kommuner och landsting inte skatteskyldiga till inkomstskatt och således kommer inte beskattningen av de fastigheter Stockholms stad (kommunen) säljer förändras av förslaget. För kommunens del blir effekterna enbart indirekta genom sannolika lägre markvärden och därigenom också lägre avgäldsintäkter från Stockholms stads tomträtter.

Däremot medför förslaget att fastigheter som säljs i paketerad form av Stockholms stads bolagskoncern kommer beskattas mer än vad som idag är fallet. Avyttring av fastigheter från koncernens dotterbolag har dock endast vid ett fåtal tillfällen skett genom paketering varför de direkta effekterna av utredningens förslag inte kommer att påverka koncernens fastighetsbolag i nämnvärd omfattning, under förutsättning att samma principer tillämpas i koncernen framöver.

När skatteeffekterna blir neutrala kan antalet affärer via direktförsäljning antas öka då valet av metod kommer baseras på andra faktorer än de skattemässiga. Då fastighetsöverlåtelser genom bolagsförsäljningar och fastighetsregleringsåtgärder leder till att köpeskillingen inte redovisas offentligt skapar affärer genom de affärsuppläggen en mindre transparens i marknaden. En ökad andel direktförsäljningar skulle därför öka transparensen på fastighetsmarknaden, vilket främst är positivt ur värderingssynpunkt.

Stadsledningskontoret delar utredningens bedömning att förslaget kan leda till lägre fastighetspriser, ett minskat byggande, ett mindre fastighetsbestånd samt högre hyror. Skälen bakom dessa antaganden är;

Viljan att producera nya bostadsfastigheter riskerar att minska på grund av ökad beskattning, vilket förstärker utmaningen att säkerställa den framtida bostadsförsörjningen.

Viljan att investera i fastigheter i Sverige riskerar att minska, vilket i sin tur kan leda till att investeringarna istället sker i andra länder, på andra marknader eller i andra skattemässigt mer gynnade tillgångsslag.

Omfattande och genomgripande förändringar i skattesystemet för en så stor bransch som fastighetsbranschen, kan medföra avsevärda risker.

Om fastighetsvärdena förändras finns risk för nedskrivningar vilket kan kompenseras med högre hyresnivåer.

I utredningen redovisas också att det förekommer förrättningar enligt fastighetsbildningslagen som inte har som primärt syfte att åstadkomma en mer ändamålsenlig fastighetsindelning. Med det förslag som lämnas om generell skatteplikt vid fastighetsbildning i samband med fastighetsöverlåtelse, kommer inte skattereglerna påverka val av transaktionsform. Stämpelskatten för juridiska personer föreslås sänkas från 4,25 % till 2,0 % för att mildra övriga skatteeffekter i förslaget. Stadsledningskontoret har inga synpunkter på denna förändring.

Stadsledningskontoret ser positivt på utredningens föreslagna lagändring om slopande av stämpelskatt för fastighetsaffärer inom bolagskoncernen, då denna möjliggör ett ännu mer effektivt och rationellt fastighetsägande och fastighetsförvaltning inom den egna koncernen.

Viktigt att understryka är att konsekvensanalysen i betänkandet främst är baserad på teoretiska antaganden som har svårt att ta hänsyn till beteendeförändringar. Detta medför en stor osäkerhet avseende vilken total effekt förslaget kan förväntas få. Utredningen har dock angivit att ett slopande av skattefrihet vid transaktioner med paketerade fastigheter sannolikt ger upphov till lägre fastighetspriser, ett minskat byggande, ett mindre fastighetsbestånd och högre hyror. Det verkar vara ett rimligt antagande med tanke på att beskattningen av fastighetsbranschen bedöms öka med i storleksordningen 10 miljarder kr per år om förslaget genomförs. Detta väcker frågan om åtgärden lämpligen bör genomföras i ett läge när det annars tas olika initiativ för att stimulera bostadsbyggandet.

Stockholm stad befinner sig i ett expansivt skede med ett omfattande uppdrag med mål att bygga 140 000 bostäder fram till år 2030. Att i ett sådant läge föreslå nya skattereformer där byggandet påverkas negativt är tveksamt särskilt då utredningen medger att konsekvenserna, både de negativa och de ökade skatteintäkterna för staten är svåra att kvantifiera. Stadsledningskontoret anser att ytterligare konsekvensanalys behövs innan man kan gå vidare med detta förslag.

Stadsledningskontoret anser att hela det aktuella förslaget bör invänta och vägas samman med nyligen föreslagna förändringar avseende bolagsbeskattningen, innehållande bl.a. nya

regler för ränteavdragsbegränsningar. Detta för att få en samlad bild av konsekvenserna av förslagen.

Stadsledningskontoret föreslår att kommunstyrelsen beslutar att remissen ” Betänkandet Vissa frågor inom fastighets- och stämpelskatteområdet (SOU 2017:27)” anses besvarad med vad som sägs i detta tjänsteutlåtande.

Exploateringskontoret

Exploateringskontorets tjänsteutlåtande daterat den 28 juni 2017 har i huvudsak följande lydelse.

Som utredaren fastslår är kommuner och landsting inte skatteskyldiga till inkomstskatt och således kommer inte de fastigheter de säljer i paketerad form att skattas av. Exploateringsnämnden gör inte heller bolagsaffärer, dvs nämnden varken köper eller säljer fastigheter paketerade i bolag.

Förslaget om stämpelskatt vid fastighetsregleringsåtgärder kommer dock att bli aktuellt i vissa av stadens projekt där det krävs sk tillskottsmark för att tillskapa nya byggrätter.

Stämpelskatten för juridiska personer föreslås sänkas från 4,25 % till 2,0 %. Då Stockholm stad är en av landets största fastighetsägare är staden ofta säljare i fastighetsaffärer, i de fall staden köper mark är syftet oftast att tillskapa allmänplatsmark. Effekterna av den sänkta stämpelskatten bedöms bli marginella för Stockholms stads Exploateringskontor.

De direkta effekterna av förslaget för exploateringsnämnden blir alltså små.

Allmänt kan konstateras att förslaget i sig inte kommer förhindra vare sig paketeringsförsäljningar eller affärer genom fastighetsregleringsåtgärder utan syftar till att göra det skattemässigt neutralt oavsett genom vilket affärsupplägg fastigheterna avyttras.

Att skatteeffekterna är en avgörande faktor i valet av affärsupplägg parterna på marknaden väljer kan antas med stor säkerhet. När skatteeffekterna blir neutrala kan antalet affärer via direktförsäljning antas öka då urvalet av metod kommer baseras på andra faktorer än de skattemässiga. Då fastighetsöverlåtelse genom bolagsförsäljningar och fastighetsregleringsåtgärder leder till att köpeskillingen inte redovisas offentligt skapar affärer genom de affärsuppläggen en mindre transparens i marknaden. En ökad andel direktförsäljningar skulle alltså öka transparensen på fastighetsmarknaden, vilket främst är positivt ur värderingssynpunkt.

Utredaren har utifrån en teoretisk modell försökt kartlägga de övergripande skillnaderna mellan ett skattesystem som tillåter skattefria transaktioner med paketerade fastigheter och ett där det inte är möjligt. Förslaget hindrar i och för sig inte paketerade transaktioner men avsikten är att de skattemässiga konsekvenserna blir de samma som vid direktförsäljning, alltså ett skattesystem där skattefria transaktioner med paketerade fastigheter inte är möjliga. Konsekvenserna bedöms, av modellen, leda till lägre fastighetspriser, ett minskat byggande, ett mindre fastighetsbestånd och högre hyror.

Stockholm stad befinner sig i ett expansivt skede med ett stort uppdrag att bygga bostäder med målet att bygga 140 000 bostäder till år 2030. Att i ett skede där bostadsbristen är så stor att statligt investeringsstöd nyligen infördes, föreslå nya skattereformer där byggandet påverkas negativt blir kontraproduktivt.

Utredaren påpekar att förslaget kan leda till lägre fastighetspriser. Bli köparen belastad med kostnader utöver köpeskillingen kan det antas att betalningsviljan sjunker med en summa mellan 0 % och 100 % motsvarande de ökade kostnaderna, beroende på priselastisiteten. Även internationella investeringar i svenska fastigheter kan komma att påverkas. Ett minskat intresse för att investera och äga fastigheter i Sverige kan påverka fastighetspriserna negativt.

För mark upplåten med tomträtt utgår en tomträttsavgäld. Avgälden är baserad på ett markvärde och en avgäldsränta. Sjunker markvärdet sjunker tomträttsavgälden som följd.

Stockholm stad har idag ca 11 000 fastigheter upplåtna med tomträtt. Skulle konsekvenserna utredaren beskriver uppstå skulle Stockholm stad indirekt påverkas genom minskade avgäldsintäkter till följd av fallande fastighetspriser.

Förslaget kan ge en ökad transparens av de faktiskt erlagda köpeskillingarna till följd av ökad andel direktförsäljningar. Transparens är en viktig del i en välfungerande marknad och ger ett bättre underlag vid fastighetsvärdering samt minskar riskpremier vid transaktioner. Att kvantifiera dessa effekter är svårt och i förslaget görs heller inget försök att kvantifiera dessa positiva effekter.

De negativa konsekvenser förslaget kan komma att medföra, där fallande fastighetspriser och minskat byggande får anses vara bland de mest allvarliga för staden, bör utredas noga innan man kan gå vidare med sådana förslag. Att konsekvenserna är svåra att kvantifiera för med sig att behovet av en noggrann utredning ökar.

Sverige som medlemsstat i EU ska även senast 31 december 2018 implementera skatte-regler som innebär att företag inte får dra av nettoräntekostnader med mer än 30 % av EBITDA (Earnings before interest, taxes, depreciation and amortization). Detta blir en skatteförändring som kommer slå mot de branscher som har hög belåning. Fastighetsbranschen har en generellt hög belåning i jämförelse med andra branscher och kommer att påverkas av de nya reglerna. Förslaget tar ingen hänsyn till detta eftersom det inte är känt hur det kommer implementeras i svensk rätt.

Sammanfattningsvis görs bedömningen att skatteförslag som kan ha så allvarliga konsekvenser för en bransch som inte bedöms som skattemässigt gynnad bör utredas väldigt noggrant innan förslag kan antas. Att förslaget dessutom kommer samtidigt som ett EU-direktiv om begränsningar av ränteavdrag gör det synnerligen viktigt att inte hamna i en situation där fastighetsbranschen blir överbeskattad gentemot andra branscher. Förslaget bör därför utredas vidare till effekterna av detta EU-direktiv är kända.

Fastighetsnämnden

Fastighetsnämnden beslutade vid sitt sammanträde den 20 juni 2017 följande.

Fastighetsnämnden beslutar att godkänna kontorets remissvar avseende Betänkandet Vissa frågor inom fastighets- och stämpelskatteområdet (SOU 2017:27).

Fastighetskontorets tjänsteutlåtande daterat den 31 maj 2017 har i huvudsak följande lydelse.

Fastighetskontoret berörs inte av de delar av utredningen som behandlar transaktioner med paketerade fastigheter. Orsaken till detta är att kontoret inte gör affärer i bolagssektorn, det vill säga varken säljer eller köper fastigheter paketerade i ett aktiebolag eller andra bolagsformer. Då kontoret inte berörs av dessa delar av utredningsförslaget hänvisar vi här till de kommunala bolagens svar för dessa delar.

De delar av utredningsförslaget som direkt påverkar kontorets försäljningar och förvärv tas upp i avsnittet ”Särskilda frågor om stämpelskatt” där utredaren behandlar fastighets-transaktioner genom fastighetsbildningar samt föreslår att skattesatsen avseende stämpelskatten för juridiska personer sänks från 4,25 % till 2 %.

Gällande fastighetsbildningar så anser sig utredaren genom utredningens kartläggning fått bekräftelse på att fastighetsbildning används som ett sätt att undvika stämpelskatt vid fastighetstransaktioner. Kontoret betvivlar inte denna slutsats men anser att en generell skatteplikt för stämpelskatt vid fastighetsbildning som utredaren föreslår riskerar att förhindra en mer rationell fastighetsbildning. En generell stämpelskatt vid fastighetsreglering kommer sannolikt att leda till negativa effekter för mer rationella fastighetsbildningar då kostnader tillkommer både i form av Lantmäteriverkets avgifter samt med föreslagen stämpelskatt vid fastighetsbildning.

Förslaget om en sänkning av stämpelskatten för juridiska personer från 4,25 % till 2 % ställer sig kontoret positiva till, men ställer sig frågande till varför utredaren inte i stället föreslår en sänkning till 1,5 % vilket skulle innebära att juridiska personer likställs med fysiska personer i stämpelskattelhänseende. En sänkning till 1,5 % skulle skapa en skattemässig likabehandling och dessutom skapa incitament till ett ökat antal lagfartsöverlåtelser, det vill säga rena fastighetsaffärer. Det har varit utredarens ambition att ”motverka paketering av fastigheter”. Utredaren anser vidare att ”fastighetsbildning används som ett sätt att undkomma stämpelskatt vid fastighetstransaktioner”. Mot bakgrund av detta framstår en rejäl sänkning av stämpelskatten till 1,5 % även för juridiska personer som det mest rimliga alternativet.

Stockholms Stadshus AB

Stockholms Stadshus AB:s yttrande daterat den 28 juni 2017 har i huvudsak följande lydelse.

AB Svenska Bostäders, AB Familjebostäders och AB Stockholmshems gemensamma remissvar har i huvudsak följande lydelse:

Paketeringar vid försäljningar har under den senaste tioårsperioden endast undantagsvis tillämpats vid fastighetsförsäljningar från Stockholms stads bostadsbolag. Om denna princip kommer att tillämpas även framdeles så kommer utredningens förslag inte att påverka bolagen i nämnvärd omfattning.

Om utredningens förslag skulle leda till att fler överlåtelser sker genom direkt försäljning av fastigheter kan det innebära en minskad nackdel vad avser tidsåtgång i beslutsprocessen i förhållande till andra aktörer.

Bolagen vill också framhålla att det för närvarande pågår ett antal utredningar som på ett eller annat sätt avser att höja beskattningen av fastighetssektorn utan någon inbördes samordning av dessa utredningar. Därmed finns en uppenbar risk att fastighetssektorn kan drabbas av omfattande effekter vars konsekvenser kan vara långtgående avseende förutsättningarna för kommande nyproduktion och renoveringar av fastigheter och hyresrättssektorns konkurrenskraft (bilaga 1).

Micasa Fastigheter i Stockholm AB:s remissvar har i huvudsak följande lydelse:

Micasa Fastigheter påverkas inte nämnvärt av förslagen i utredningen då bolaget endast genomför ett fåtal transaktioner i dagsläget. Transaktionerna sker övervägande inom koncernen och i dessa fall skulle transaktionerna underlättas genom förslagen.

Om förslagen kommer att påverka marknaden och leda till lägre fastighetsvärden kommer detta drabba bolaget och eventuellt försvåra om- och nybyggnationer. Fastighetsvärdena ställs i relation till de bokförda värdena och om fastighetsvärdena sjunker finns risk för nedskrivningar. Ett sätt att parera detta är att höja hyrorna.

Idag är det svårt att få fram statistik i samband med transaktioner. Förslaget skulle innebära en ökad tydlighet och transparens på marknaden om fler fastighetstransaktioner istället för bolagstransaktioner blir konsekvensen. Det skulle leda till att bolaget skulle få såväl bättre underlag inför analys som inför eventuella transaktionsbeslut (bilaga 2).

Stockholm Stads Parkerings AB:s remissvar har i huvudsak följande lydelse:

Stockholm Parkering anser att remissförslaget skulle innebära fördelar både vid bildande av nya fastigheter samt vid fastighetstransaktioner. Fördelarna skulle råda både i samband med transaktioner inom koncernen och vid transaktioner med utomstående aktörer.

Remissens föreslagna lagändring skulle innebära att bolaget kan räkna av de avgifter som lantmäteriet ålägger bolaget vid fastighetsbildning, att bolaget inte nödvändigtvis

åläggs att betala stämpelskatt för fastighetsaffärer inom koncernen samt att skattesatsen för bolaget skulle sänkas från 4,25 procent till 2 procent.

I övrigt har bolaget inga synpunkter (bilaga 3).

Stockholm Globe Arena Fastigheter AB:s remissvar har i huvudsak följande lydelse:

Fastigheter är idag en mycket stor kapitaltillgång på den nationella kapitalmarknaden. En stor andel av såväl det privata, offentliga som pensionskapitalet finns placerat i fastighetstillgångar. Fastighetsbranschen är uppbyggd efter de legala system som föreligger, däribland skattesystemet. Att göra stora ingrepp i skattesystemet för en så stor bransch, kan medföra stora risker.

Risken är uppenbar att viljan till att investera i fastigheter i Sverige minskar, vilket i sin tur kan leda till att investeringarna istället sker i andra länder, på andra marknader eller i andra skattemässigt mer gynnade tillgångsslag.

Viljan att producera nya bostadsfastigheter riskerar att minska på grund av försämrade skattelagstiftning, vilket medför ytterligare påspädning av utmaningen att säkerställa den framtida bostadsförsörjningen.

Vi finner det svårt att finna den logik som ligger bakom förslaget. Utredaren påtalar ett antal negativa effekter samt drar slutsatsen att fastighetsbranschen sammantaget inte kan anses som skattemässigt gynnad i förhållande till andra branscher. Vidare anges den enda positiva effekten vara att tillförlitligheten hos taxeringsvärdena ökar på längre sikt. Ändå bedömer utredaren att det är befogat att åtgärda de skatteeffekter som sammanhänger med paketerade transaktioner (bilaga 4).

S:t Erik Markutveckling AB:s remissvar har i huvudsak följande lydelse:

S:t Erik Markutveckling har under de senaste åren köpt ett antal fastigheter i bolagsform. Vanligen äger och förvaltar bolaget fastigheterna i många år. Bolaget upprätthåller en optimal uthyrningsgrad och tillräckligt god standard på fastigheterna trots tidsmässig osäkerhet och relativt kort planeringshorisont. När stadsutvecklingen närmar sig ett mer skarpt genomförandeskede överlåter S:t Erik Markutveckling fastigheterna till exploateringsnämnden. När sedan en lagakraftvunnen detaljplan föreligger, vilken möjliggör en utbyggnad med t ex bostäder säljer staden genom exploateringsnämnden fastigheterna direkt till byggherrar. Det vill säga inte i bolagsform via så kallad paketering.

Enligt betänkandets konsekvensanalys kommer förslaget om avskattning av paketerade fastigheter ha störst påverkan för företag som har en hög transaktionsvolym, omfattande projektutveckling och där objekten har en stark värdeutveckling. S:t Erik Markutveckling förvärvar bolagets framtida utvecklingsfastigheter med en stark värdeutveckling. Risken för inlåsnings effekter och att utbudet av fastigheter krymper avsevärt riskerar därmed få negativa konsekvenser för bolaget.

Betänkandet innehåller redovisning av en teoretisk modell för skillnaderna mellan ett skattesystem som tillåter skattefria transaktioner med paketerade fastigheter och ett som inte tillåter detta. Sloandet av skattefrihet antas enligt betänkandet leda till lägre fastighetspriser, ett minskat byggande, ett mindre fastighetsbestånd och högre hyror. Ur S:t Erik Markutvecklings perspektiv förefaller detta alltså kunna få negativ inverkan på Stockholms fastighetsmarknad och i synnerhet för angelägen nyproduktion av bostäder (bilaga 5).

Stockholm Business Region AB:s (SBR) remissvar har i huvudsak följande lydelse:

Stockholm Business Region kan konstatera att om utredningens förslag blir verklighet, kommer detta påverka bolagets kundgrupp internationella investerare negativt och i förlängningen sannolikt leda till färre investeringar i fastigheter i Sverige. Utredaren konstaterar att ”fastighetsbranschen sammantaget inte kan anses skattemässigt gynnad i förhållande till andra branscher”. Trots det vill man addera en skatt som kan påverka branschen på kort sikt med 7,7-16,6 miljarder och på lång sikt 5,9 -13,1 miljarder. Detta förslag underlättar inte investeringar i fastighetsbranschen, snarare tvärtom (bilaga 6).

Koncernledningens synpunkter

Utredaren konstaterar att skatteeffekten inte bör vara avgörande för vilken transaktionsform som ska väljas när en fastighet avyttras. Koncernledningen instämmer i detta grundläggande teoretiska resonemang. Det bör i sammanhanget påpekas att avyttring av fastigheter från koncernens dotterbolag endast vid ett fåtal tillfällen skett genom paketering vid försäljning. De direkta effekterna av utredningens förslag kommer således inte att påverka koncernens fastighetsbolag i nämnvärd omfattning, under förutsättning att samma principer tillämpas i koncernen framöver.

Utöver den direkta påverkan finns dock ett antal andra effekter som kan innebära negativa konsekvenser för Stockholm och koncernen Stockholms Stadshus AB. Av dessa kan noteras följande:

Enligt utredningen kan slopad skattefrihet vid paketering leda till lägre fastighetspriser, ett minskat byggande och högre hyror.

Viljan att producera nya bostadsfastigheter riskerar att minska på grund av försämrade skatte- lagstiftning, vilket förstärker utmaningen att säkerställa den framtida bostadsförsörjningen. Viljan att investera i fastigheter i Sverige riskerar att minska, vilket i sin tur kan leda till att investeringarna istället sker i andra länder, på andra marknader eller i andra skattemässigt mer gynnade tillgångsslag.

Omfattande och genomgripande förändringar i skattesystemet för en så stor bransch som fastighetsbranschen, kan medföra avsevärda risker.

Indirekt kan även kredit- och finansmarknaden påverkas, till följd av lägre fastighetsvärden m.m.

Om fastighetsvärdena förändras finns risk för nedskrivningar vilket kan kompenseras med högre hyresnivåer, vilket också är negativt

Koncernledningen instämmer i alla de besvärande synpunkter som framförts av dotterbolagen, där varje enskild faktor kan påverka staden negativt. Koncernledningen vill också påtala vikten av att utredningens förslag måste vägas samman med övriga reformer som rör bolagsbeskattningen, som t.ex. eventuella begränsningar i ränteavdragen.

Om utredningens förslag genomförs kommer de statliga skatteintäkterna att öka med väsentliga belopp. Koncernledningen har ingen uppfattning om de statsfinansiella aspekterna av förslaget. Koncernledningen vill dock understryka att förslaget innebär att beskattningen av fastighetsbranschen ökar med flera miljarder per år, samtidigt som flera andra åtgärder pågår för att å andra sidan stimulera och öka exempelvis bostadsbyggandet. Stadens bostadsbolag har, bl.a. p.g.a. marknadsläget inom byggbranschen, svårt att erhålla de investeringsstöd som regeringen beslutat om.

Stämpelskattefrågor

I utredningen redovisar utredaren med stöd av Lantmäteriet att det förekommer förrättningar enligt fastighetsbildningslagen som inte har som primärt syfte att åstadkomma en mer ändamålsenlig fastighetsindelning. Med det förslag som lämnas om skatteplikt vid fastighetsbildning i samband med fastighetsöverlåtelse, kommer inte skattereglerna påverka val av transaktionsform.

Koncernledningen har inga synpunkter på denna förändring. Koncernledningen vill dock understryka vikten av att den förslagna minskningen av skattesats för juridiska personer (från 4,25 procent till 2 procent) genomförs, vilket innebär att skattetrycket på fastighetsbranschen totalt sett inte ökar.

Koncernledningen ser vidare positivt på utredningens föreslagna lagändring om slopande av stämpelskatt för fastighetsaffärer inom koncernen, då denna möjliggör ett ännu mer effektivt och rationellt fastighetsägande och fastighetsförvaltning inom den egna koncernen.