

Finansdepartementet
103 33 STOCKHOLM

Yttrande

Stockholm 2017-09-15

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

Sammanfattning

Svensk Försäkring avstyrker förslaget att avskattning ska ske vid försäljning av andelar i fastighetsbolag. Vi avstyrker även förslaget att fastigheter alltid ska klassificeras som kapitaltillgång.

Den föreslagna avskattningen vid försäljning av andelar i fastighetsbolag strider mot den grundläggande skatteförmågeprincipen och det finns inte några tungt vägande skäl till ett sådant avsteg. Dessutom har förslaget ett retroaktivt inslag som inte är rimligt.

För livförsäkringsföretagen som är föremål för avkastningsskatt innebär förslaget om avskattning vid försäljning dessutom en dubbelbeskattning. Om förslaget trots det genomförs, behöver det öppnas möjligheter till omstruktureringar utan skattekonsekvenser.

Svensk Försäkring inskränker remissvaret till förslagen om avskattning vid försäljning av andelar i fastighetsbolag och ändrad klassificering av fastigheter.

Försäkringsföretag och fastighetsinnehav

Försäkringsföretag erbjuder tjänster som ger ekonomisk trygghet för den enskilde för den händelse något oväntat händer, exempelvis i form av hemförsäkring och personolycksfallsförsäkring, liksom pensionsförsäkring som utgör en allt viktigare utfyllnad till den allmänna pensionen. Försäkring fyller en viktig roll som komplement till samhällets skydd.

I försäkringsverksamhet utgör kapitalförvaltning en kärnverksamhet. Fastigheter utgör för de flesta försäkringsföretag en naturlig del i en diversifierad placeringsportfölj. Försäkringsföretagen köper fastigheter, både direkt och indirekt, för att

långsiktigt äga och förvalta dessa utifrån syftet att erhålla avkastning på placeringen och på så sätt kunna uppfylla sina åtaganden till försäkringstagarna. För livförsäkringsföretag är fastigheter med stabil löpande avkastning särskilt lämpliga placeringar för att matcha de långsiktiga försäkringsåtagandena. Detta bidrar till stabilitet för försäkringsföretagen men även till samhällsekonomisk stabilitet.

Historiskt har försäkringsföretag till stor del ägt fastigheter direkt men sedan skattefrihet vid försäljning av näringsbetingade andelar infördes och efter att stämpelskatten höjdes år 2010 har marknaden dominerats av försäljningar av fastighetsägande bolag. Försäkringsföretagen har haft att förhålla sig till detta utbud av fastigheter.

Den 31 december 2016 uppgick det totala fastighetsinnehavet för försäkringsföretagen till cirka 194 miljarder kronor, varav ca 105 miljarder kronor var indirekt ägda. Av försäkringsföretagen har livförsäkringsföretagen störst innehav, ca 154 miljarder kronor.

Avskattning vid försäljning av andelar i fastighetsbolag

Svensk Försäkring avstyrker förslaget om avskattning vid försäljning av andelar i sin nuvarande utformning. Vi ser ett antal principiella tveksamheter och även besvärande konsekvenser med förslaget.

Skattskyldigheten när en ägare säljer andelar i ett fastighetsbolag föreslås åvila fastighetsbolaget. Det står i uppenbar strid med skatteförmågeprincipen då fastighetsbolaget inte erhåller någon köpeskilling vid en ägarförändring. Skatteförmågeprincipen är en så grundläggande princip att endast mycket tungt vägande skäl kan motivera ett avsteg, något som vi inte kan se föreligger här. Den uppkomna skattekostnaden kan vidare leda till likviditetsproblem i fastighetsbolaget som aktualiserar behov av tillskott från ägarna. En av majoritetsägarna beslutad försäljning kan för en minoritetsägare leda till ett framtvingat aktieägartillskott till fastighetsbolaget. Om fastighetsbolaget inte förmår betala skatten kan det inte uteslutas att reglerna om företrädaransvar aktualiseras i fastighetsbolaget trots att dess ledning inte varit delaktig i eller kunnat påverka beslutet om försäljning.

Den första försäljningen efter ikraftträdandet av det föreslagna regelverket ska utlösa avskattning av värdeökningar inte bara för säljarens egen innehavstid utan även för värdeökningar som har skett under tidigare ägares innehavstid. Denna ökade skattekostnad har inte varit möjlig för säljaren att förutse vid tiden för dennes förvärv av fastigheten. Svensk Försäkring anser att det retroaktiva inslaget i förslaget är orimligt. Det riskerar även att ge inlåsnings effekter vilket försvårar möjligheten att exempelvis genomföra större fastighetsutvecklingsprojekt där fastigheter kan behöva byta ägare för att möjliggöra samhällsbyggnad och rationaliseringar. Som angetts ovan är försäkringsföretagen långsiktiga fastighetsägare men förslaget försvårar försäljningar som är till gagn för försäkringstagarna och samhället i stort.

En förväntad konsekvens av förslagen är sänkta marknadsvärden på fastigheter. Det kommer i sin tur att negativt påverka pensionskapitalet i livförsäkringsföretag.

Det är dessutom nuvarande generation av försäkrade som – trots kontributionsprincipen – kommer att få ta konsekvenserna av sänkt pensionskapital trots att den värdestegring som avses beskattas uppkommit under en längre innehavstid och därmed kan ha kommit andra generationer till godo.

Svensk Försäkring måste konstatera att utredningen över huvud taget inte har berört livförsäkringsföretagens skattesituation och konsekvenserna av förslagen för dessa företag. Livförsäkringsföretagen är föremål för avkastningsskatt. Denna skatt ersätter skatt på faktiskt utgående ränta, utdelning och kapitalvinst.

Vid beräkning av kapitalunderlaget för avkastningsskatt tas fastigheter upp till marknadsvärdet. Det är också detta värde som ligger till grund för värderingen av aktier och andelar i dotterbolag som direkt eller indirekt har till ändamål att äga fastigheter. Livförsäkringsföretagen blir således löpande beskattade för värdestegring på fastigheter, oavsett om de ägs direkt eller indirekt, om de förvaltas i den avkastningsbeskattade verksamheten.

Utredningens förslag om avskattning vid överlåtelse av andelar i ett fastighetsbolag får som konsekvens att det skattemässiga övervärdet på de indirekt ägda fastigheter som livförsäkringsföretagen innehar de facto blir dubbelbeskattat. Under den tid ett livförsäkringsföretag har innehaft en fastighet, har avkastningsskatt betalats löpande på värdeökningen. En sådan dubbelbeskattning står i direkt strid med de grundläggande principerna för beskattning av livförsäkringsföretag.

Slopade klassificeringsregler i bolagssektorn

Utredningen har föreslagit att fastigheter alltid ska anses som kapitaltillgång. Det är oklart hur den föreslagna nya 17 kap. 9 § inkomstskattelagen förhåller sig till bestämmelserna i samma kapitel om försäkringsföretagens placeringstillgångar. Såväl skadeförsäkringsföretagens som livförsäkringsföretagens placeringstillgångar är lagertillgångar, med undantag av egna kontorsfastigheter och andelar i dotter- och intresseföretag. Utredningen har inte förslagit någon ändring i dessa bestämmelser och berör inte det inbördes förhållandet mellan bestämmelserna. Det är svårt att se några skäl, varken skattemässiga eller andra, varför just fastigheter ska behandlas annorlunda än andra av försäkringsföretagens placeringstillgångar.

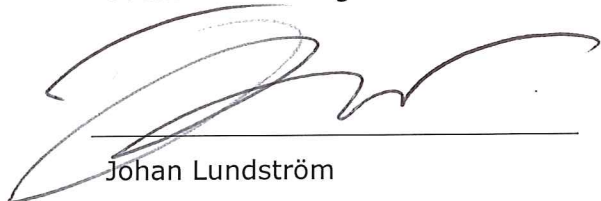
Behov av särskilda regler för avkastningsbeskattade subjekt

Som framgår ovan råder det ur ett avkastningsskatteperspektiv skatteneutralitet mellan att äga fastigheter direkt och indirekt. Om förslagen genomförs i dess nuvarande form uppstår en dubbelbeskattning, vilket kommer att leda till att pensionskapitalet urholkas. Det är uppenbart att det i så fall behövs åtgärder för att detta ska undvikas. För att undvika denna dubbelbeskattning måste det öppnas möjligheter för livförsäkringsföretagen att göra omstruktureringar.

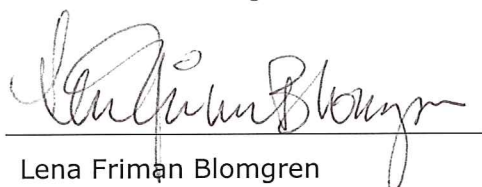
För närvarande gäller för avkastningsbeskattad verksamhet begränsningar för sådana nödvändiga omstruktureringar. En sådan begränsning är att det inte är möjligt att göra underprisöverlåtelser in i avkastningsbeskattad verksamhet. En annan är att en fusion in i avkastningsbeskattad verksamhet utlöser beskattning.

Om möjligheter öppnas för omstruktureringar, kan de indirekt ägda fastigheterna överlåtas utan skattekonsekvenser till livförsäkringsföretaget eller till ett delägarbeskattat subjekt. Effekten av en sådan omstrukturering skulle bli att tillgångar som innehas för försäkringstagarnas räkning, även fortsättningsvis beskattas i enlighet med de grundläggande principerna för avkastningsskatten. En sådan omstrukturering förutsätter dessutom att stämpelskatten vid interna förvärv slopas i enlighet med förslaget.

Svensk Försäkring


Johan Lundström

Svensk Försäkring


Lena Friman Blomgren