

2017-09-15  
Fi2017/01726/S1

Finansdepartementet  
Skatte- och tullavdelningen, Enheten för  
inkomstskatt och socialavgifter  
Margareta Lindgren

## **Sveriges Byggindustriers remissvar på SOU 2017:27 "Vissa frågor inom fastighets- och stämpelskatteområdet"**

Sveriges Byggindustrier är de enskilda byggbolagens bransch- och arbetsgivarorganisation och organiserar ca 3400 bygg-, anläggnings- och specialbolag.

Sveriges Byggindustrier har tagit del av betänkandet "Vissa frågor inom fastighets- och stämpelskatteområdet" och vill framföra nedanstående synpunkter.

### **Sammanfattning**

Sveriges Byggindustrier anser att utredningen innehåller många brister, bland annat saknas en ordentlig analys av förslagets sidoeffekter. Slutsatserna i konsekvensanalysen baseras på en modell som inte beaktar särförhållandena i Sverige och det saknas en djupare analys av hur förslaget kan komma att påverka byggandet i landet. Utredningen synes vidare ha underskattat komplexiteten i de frågor som behandlas. Även om ambitionen har varit att konstruera neutrala skatteregler, som inte ska påverka affärsbeslut etc., blir resultatet de facto allt annat än neutralt. Det finns också uppenbara tillämpningsproblem med de regler som föreslås, något som utredningen inte synes ha lagt någon större vikt vid.

1. Sveriges Byggindustrier efterlyser långsiktiga ramverk för företagets verksamhet i Sverige, här i form av tydliga, väl genomarbetade skatteregler som inte kräver ständig förändring. I och med att byggverksamhet i mångt och mycket är en långsiktig verksamhet är det av yttersta vikt för våra medlemsföretag att de känner förtroende för skattelagstiftningens beständighet samt känner till vilka skatteregler de har att förhålla sig till. Otydliga skatteregler och/eller skatteregler som förändras, eller riskerar att förändras, vid ett flertal tillfällen under ett byggprojekts gång påverkar investeringsviljan negativt, både hos byggföretagen och deras ägare.
2. Sveriges Byggindustrier avstyrker förslaget till avskattningsmodell av följande skäl:
  - a. Den "Svartepettereffekt" som uppkommer med anledning av vald modell. Effekten innebär att nuvarande ägare av en fastighet tvingas bära

skattekostnaden för värdestegring som uppkommit i tidigare ägares hand. Detta undergräver förslaget legitimitet.

- b. Tidpunkten för avskattning. Här synes utredningen helt förbisett de effekter som avskattningsförslaget får vid transaktioner som villkoras på olika sätt och där den slutgiltiga köpeskillingen bestäms med hjälp av tilläggsköpeskillingsmekanismer. I dessa fall kommer marknadsvärdet på fastigheten vid överlåtelse tidpunkten sannolikt inte motsvara köpeskillingen för aktierna. Byggföretag riskerar i och med detta att behöva bära en skattekostnad på ett uppskattat marknadsvärde, som överstiger köpeskillingen för aktierna. Vid förvärv av paketerade fastigheter kommer förslaget sannolikt medföra en fördyring av projekten (sämre avkastning). Vid avyttringar av paketerade fastigheter riskerar istället företagen att få bära en skattekostnad hänförligt till ett marknadsvärde, som senare visade sig vara för högt (med anledning av fördyringar av projekt). Det omvända skulle också kunna inträffa, att avskattning sker av ett marknadsvärde, men tillkommande belopp överstiger detta värde. Och vad händer om transaktionen ska gå åter, med anledning av att avtalsvillkor ej uppfylls? Hur dessa situationer ska hanteras behandlas inte av utredningen.
3. Sveriges Byggindustrier avstyrker förslaget rörande slopad tillgångsklassificering av fastigheter i bolagssektorn. Förslaget är mycket dåligt avpassat för byggbolagens verksamhet och medför att det samband som idag finns mellan redovisning och beskattning går förlorat. Dessutom föreslås att uttagsbeskattning ska ske varje gång ett byggföretag utför arbete på fastighet som detta äger. I dess nuvarande utformning synes uttagsbeskattningen leda till en dubbelbeskattning av dessa arbeten, något som överhuvudtaget inte behandlas av utredningen. Förslaget kommer även att leda till ökad administration och ökade kostnader för byggföretagen, samt att många byggföretag kommer att tvingas förändra väl inarbetade affärsmodeller.
4. Sveriges Byggindustrier tillstyrker det förslag som lämnas avseende förändringar av stämpelskattereglerna. Förslaget tillstyrks under förutsättning att det genomförs i sin helhet, dvs sänkningen av stämpelskattesatsen samt undantaget för koncerninterna transaktioner måste genomföras om reglering och klyvning ska komma att utgöra stämpelskattepliktiga fång.

## Generella synpunkter

### Långsiktiga skatteregler efterlyses - osäkerhet ger negativ påverkan på marknaden

Sveriges Byggindustrier önskar inledningsvis påpeka att hanteringen av utredningen, så här långt, synes ha haft negativ påverkan på marknaden. Därför efterlyses nu tydliga besked kring detta förslag och även det förslag avseende "Nya skatteregler för företagssektorn" som presenterades den 20 juni.

Sveriges Byggindustrier anser att hanteringen av dessa två förslag (SOU 2017:27 och PM rörande "Nya skatteregler för företagssektorn") är något bakvänd. I och med att Sverige måste införa ränteavdragsbegränsningsregler, som ligger inom ramarna för Rådets direktiv (EU) 2016/1164 hade det varit betydligt mer ändamålsenligt att skicka detta förslag på remiss först, och sedan ta ställning till huruvida SOU 2017:27 fortfarande är aktuell. Förutsättningarna för fastighetsbranschen kommer, med det förslag till ränteavdragsbegränsningar som presenterats, att förändras kraftigt. Oavsett vilken modell som slutligen väljs kommer de analyser av fastighetsbolagens skattesituation, som utredningen genomfört, att tappa sin relevans. Trots

detta har förslaget sänts ut på remiss. Marknaden måste nu leva med osäkerheten inför omfattande regelförändringar, i värsta fall så länge som ett drygt år till.

Med denna osäkerhet riskerar affärer att haverera på grund av att parterna inte kan komma överens om hur "risken" för ny lagstiftning ska hanteras.

För byggsektorn innebär denna osäkerhet att byggbar mark, som redan idag ofta är en bristvara, blir än svårare att förvärva. Att markaffärer försvåras fördyrar och försvårar bostadsbyggandet (och annat byggande). Om byggbolagen ska kunna analysera de ekonomiska förutsättningarna för ett projekt, måste de känna till vilka regler de har att förhålla sig till. Just nu finns en marknad där köparna av en fastighet vill ha rabatt för eventuell latent skatt (utöver de ca fem procent som idag är standard), medan säljaren inte vill lämna denna rabatt. För att kunna ta höjd för eventuella förändringar av skattereglerna krävs dessutom redan nu komplicerade avtalskonstruktioner för att affärer ska kunna genomföras, något som fördyrar transaktioner för bolagen.

Oavsett hur våra medlemsföretag ställer sig till förslaget (samt övriga förslag) som sådant önskar de snarast besked om vad som ska gälla framöver, så att ekonomiska kalkyler samt verksamheten i övrigt kan anpassas efter detta. Byggbolagens verksamhet är långsiktig i så motto att kan ta fem till tio år från det att mark förvärvas till dess att en färdig byggnad finns på plats. För byggbolagen är det därför väldigt viktigt med beständiga skatteregler, som inte är eller riskerar att bli föremål för förändring. Sveriges Byggindustrier efterlyser generellt en långsiktighet i de förslag som lämnas, och som klart tydliggör vad som ska gälla framöver. Investeringsviljan och byggandet påverkas negativt av att skattereglerna förändras under byggprocessens gång. Består det osäkra läget en längre period riskerar byggandet att stagnera.

### **Förslagets enlighet med direktiven**

Utredarens uppdrag gick bland annat ut på att kartlägga och analysera förekomsten av paketering av fastigheter som ett verktyg för skatteplanering, samt utifrån ett samhällsekonomiskt perspektiv analysera möjligheten respektive avsaknad av möjligheten till fastighetspaketering.

Det förslag som presenteras av utredningen omfattar alla transaktioner med s.k. paketeringsbolag, dvs bolag vars tillgångar huvudsakligen består av fastigheter. Utredningens uppfattning synes vara att försäljning av paketeringsbolag alltid utgör ett "verktyg för skatteplanering". Syftet med transaktionen saknar således betydelse, och också om transaktionen enbart ger upphov till en periodiseringseffekt eller om det är fråga om en definitiv skattelättnad.

Frågan är emellertid om inte de effekter som efterfrågas i direktiven, dvs. att föreslå författningsändringar för att **motverka paketering av fastigheter som ett skatteplaneringsverktyg**, kan uppnås med mindre ingripande åtgärder? Inledningsvis kan frågan ställas om paketering av fastigheter alltid utgör ett skatteplaneringsverktyg? Vad innebär skatteplaneringsverktyg i denna kontext? Utredningen synes inte ha analyserat denna fråga, något som Sveriges Byggindustrier anser är en stor brist i utredningen.

### **Fastighetspaketering - inte enbart av skatteskal**

Istället för att analysera paketering, och vad som utgör önskad skatteplanering lämnas nu ett förslag vars syfte synes vara att styra hela fastighetsmarknaden bort från paketering, mot direktförsäljning. Det finns dock ofta andra tungt vägande skäl, bortsett från skatteskal, till att använda paketering vid en fastighetstransaktion. Detta har också uppmärksamats av utredaren.

För byggbolag är en mycket viktig faktor de tvingande regler som idag finns i jordabalken, och som innebär att fastighetsköp inte kan villkoras fritt. Ett avtal om köp av aktier kan däremot villkoras samt innehålla tilläggsköpeskillingsmekanismer. Detta medför att byggbolaget inte behöver binda upp en så stor del av sitt kapital i mark innan detaljplan etc. är på plats.

De långdragna processerna med att få till stånd markanvisning och detaljplan har gjort att villkorade förvärv samt tilläggsköpeskillingsmekanismer nyttjas flitigt av byggbolagen. Denna möjlighet innebär att företagen kan investera i fler projekt samtidigt och har också förbättrat avkastningen i projekten, något som i slutändan renderar i lägre kostnad för den nybyggda fastigheten. Mot bakgrund av detta tvingas många byggbolag idag köpa (och sälja) fastigheter paketerade, annars faller de ekonomiska kalkylerna och således hela projektet.

Förslaget försvårar på många sätt transaktioner med paketerade fastigheter. Det kommer att krävas betydligt mer administration och kostnaden kommer att bli högre. Ska avskattning ske på ett marknadsvärde som inte överensstämmer med den köpeskilling som erläggs för aktierna i paketeringsbolaget, och dessutom långt innan det förvärvande bolaget i sin tur kan erhålla ersättning för sin investering kommer avkastningen på projekten att påverkas negativt, de ekonomiska kalkylerna blir då inte längre hållbara. Dessutom finns risk för att Skatteverket kan komma att ifrågasätta det överenskomna marknadsvärdet på fastigheten, något som naturligtvis också kommer att skapa osäkerhet vad gäller beskattningskonsekvenserna av en paketerad transaktion.

Utredningen har fokuserat på att beskattningskonsekvenserna i princip ska bli de samma oavsett om fastigheten säljs direkt eller via ett paketeringsbolag. Vad utredningen dock inte beaktat är förslagens "sidoeffekter"; de sämre ekonomiska förutsättningarna, ökade transaktionskostnader, den administrativa börda avskattningsförslaget innebär samt den processrisk som en transaktion med ett paketeringsbolag kommer att innebära.

### **Konsekvenserna av förslaget är inte tillräckligt utredda**

#### *Allmänt*

Den konsekvensanalys som presenteras i förslaget är alldeles för grund. Förslaget beaktar på ett alltför överskådligt, och långt ifrån fullständigt vis, konsekvenserna för byggbranschen.

#### *Byggandet minskar*

Utredningen har med hjälp av den s.k. 4Q-modellen sökt analysera förslagens konsekvenser. Analysen visar att förslaget riskerar leda till ett minskat byggande. Dessutom förutses lägre fastighetspriser, ett mindre fastighetsbestånd och högre hyror. Redan dessa risker, samt det faktum att förslaget i stor utsträckning påverkar samhällsbyggande funktioner, motiverar att förslaget inte genomförs.

Utredningen framför förhoppningar och argument kring att de negativa effekter som förslaget ger upphov till kan komma att mildras, eller helt utebli, genom lägre fastighetspriser vilket skulle återspeglas i lägre markpriser.

Sveriges Byggindustrier har vid interna analyser funnit att förslagens omedelbara och mest betydande konsekvens är att efterfrågan på byggtjänster minskar, vilket leder till ett fall i byggproduktionen. Detta överensstämmer således med utredningens slutsatser. Att kvantifiera produktionsbortfallet är emellertid svårt. Ett värsta scenario skulle kunna liknas med vad hände senast byggsektorn drabbades av en stor skatteförändring, vilket skedde i samband med skattereformen 1990-91 då byggmomsen höjdes. Detta påverkade byggbranschen på ett katastrofalt sätt, och fördjupade en redan befintlig kris. Det tog drygt tio år för

bygginvesteringarna att återhämta sig från denna kris, och drygt 25 år för byggsysselsättningen att nå nivåerna som existerade före 1990-talskrisen.

Vad gäller hyresfastigheter så ser Sveriges Byggindustrier här stora risker. Hyresfastigheter värderas idag med hjälp av en kassaflödesmodell, där hänsyn tas till kassaflöde samt fastighetens restvärde. I och med att restvärdet påverkas negativt av förslaget, kommer den totala avkastningen på hyresfastigheter påverkas negativt. Detta leder till lägre priser på hyresfastigheter.

Skatteförslaget kommer därmed, otvetydigt, att leda till en minskad hyresrättsproduktion och minskade investeringar inom den kommersiella fastighetssektorn. Utredningens förutsägelser att skatteförändringen/kostnadspåslaget leder till fallande markpriser och på så vis lindrar investeringsminskningen, kan möjligtvis ha viss bäring på den kommersiella fastighetsidan. Detta gäller dock inte för bostadssidan. I och med att bostadsmarknaden (samtliga boendeformer) är en så pass trögrörlig marknad kommer de prisförändringar som eventuellt skulle kunna uppkomma att dröja. I den mån som prisjusteringar på mark kan aktualiseras kommer dessa inte att mildra en initial värdenedgång.

Marknaden för tomtmark, framför allt för bostäder, är nämligen inte dynamisk på det sätt som 4Q-modellen förutsätter att den är (mark är en begränsad resurs och 4Q-modellen är främst avsedd för att analysera den kommersiella fastighetsmarknaden med fri hyressättning och där markanvändningen är helt flexibel även på kort sikt).

Den plan- och bygglagstiftning vi har i Sverige gör att den flexibilitet (eller den substitutionseffekt som ofta uppstår när relativpriser förändras) inte uppstår i lika stor grad på mark. Det är inte möjligt att börja bygga bostäder på mark som varit avsedd (detaljplanelagd) för exempelvis kommersiella lokaler – planprocessen sätter stopp, nya detaljplaner och bygglov måste tas fram, vilka i sin tur kan överklagas osv. När ny detaljplan finns på plats kan marknadsläget ha förändrats (från idé till färdigt flerbostadshus ca tio år i Stockholm, ca fem år utanför storstadsområdena). Därför kommer det i attraktiva områden, som exempelvis Stockholm, sannolikt inte uppstå något prisfall på mark. Här kan en parallell dras till utvecklingen av markpriserna under finanskrisen år 2009. Medan BNP föll med fem procent och nybygginvesteringarna i bostäder föll med 40 procent, kvarstod markpriserna i princip oförändrade.

Till detta kan läggas att den modell för avskattning som presenteras medför förödande konsekvenser för de betalningsmodeller (tilläggsköpeskillingsmekanismer) som idag i det närmaste är standard när byggbolag förvärvar mark. Om avskattning ska ske på fastighetens marknadsvärde vid tiden för bindande avtal kommer detta sannolikt att medföra en betydande kostnadsökning avseende marken, något som i förlängningen innebär att byggbolagens ekonomiska kalkyler inte längre blir hållbara. Detta leder i sin tur till att byggbolagen inte kommer att ha möjlighet att efterfråga mark på samma sätt som tidigare, samt att bolagen främst kommer att satsa på investeringar i attraktiva områden. Här bör noteras att byggbolag, liksom andra företag som investerar, bland annat utvärderas såvitt avser avkastningen på sysselsatt kapital och så kallad IRR (internränta). Förslaget innebär att dessa kalkyler drabbas negativt.

Sveriges Byggindustrier anser att det mest sannolika utfallet av förslaget är att utbudet av byggbar mark minskar, och den attraktiva marken snarast blir än mer attraktiv och dyrare. I redan svaga marknadslägen kommer förslaget endast att leda till ännu sämre förutsättningar för byggande av nya bostäder, framförallt hyresbostäder.

### *Finansiering*

Förslaget innehåller inte heller någon närmare analys av hur detta påverkar bankerna och finansieringen av bland annat byggprojekt. Då en stor del av bankernas utlåning idag sker mot fastighetsmarknaden kan förändringar i marknadsvärdet på fastigheter slå hårt mot bankernas egna reserver. Dessutom kan det s.k. Basel IV-regelverket komma att påverka bankernas kapitaltäckningskrav, något som i förlängningen riskerar leda till högre räntor då bankerna kommer att kräva bättre avkastning på utlånat kapital. Basel IV-regelverket kan således, tillsammans med en eventuell värdenedgång på fastigheter, få stora konsekvenser för tillgången på kapital.

För det fall bankerna anser att fastigheter utgör sämre säkerheter leder detta till att de kräver betydligt mer eget kapital samt högre ränta för att låna ut pengar, bland annat till bostadsutvecklare. En majoritet av bostadsutvecklarna har relativt begränsat eget kapital i förhållande till storleken på verksamheten, och är därför beroende av olika typer av finansiering för projekt. Blir det svårare och dyrare att låna pengar samtidigt som de nya ränteavdragsbegränsningsreglerna införs, kommer detta sannolikt att medföra att många bostadsutvecklare försvinner från marknaden. Detta kommer att resultera i ett minskat byggande.

Utredningen behandlar inte närmare potentiella effekter av de kommande ränteavdragsbegränsningsreglerna, trots att det länge varit känt att nya regler kring detta måste införas. Förslag avseende "Nya skatteregler för företagssektorn" presenterades den 20 juni. Förslagen innebär kraftigt försämrade villkor, framförallt för fastighetsbranschen. De förslag som presenteras i PM innebär också att de analyser, rörande fastighetsbranschens skattesituation, som genomförts inom ramen för här kommenterad utredning saknar relevans. Sveriges Byggindustrier anser att det varit önskvärt att ränteavdragsaspekten belysts ytterligare av utredningen. Vidare hade det varit önskvärt att förslaget avseende ränteavdragsbegränsningsregler hade inväntats, och analyserats tillsammans med de förslag som presenteras här. Sannolikt kommer avskattningsförslaget tillsammans med förslaget avseende ränteavdragsbegränsningsregler att leda till en överbeskattning av fastighetssektorn. Om fastighetsbranschen påverkas starkt av kommande ränteavdragsbegränsningsregler kommer detta förmodligen att spilla över även på byggbolagen, då efterfrågan på byggtjänster sannolikt kommer att påverkas.

## **Främmande metod**

### **Allmänt om val av metod**

Utredarens förslag går ut på att avskattning av fastigheter ska ske varje gång det bestämmande inflytandet över ett s.k. paketeringsbolag lämnar en befintlig ägare. De föreslagna bestämmelserna om avskattning har utformats med utgångspunkt i den nuvarande bestämmelsen om avskattning av bostadsfastighet som ägs av ett fåmansbolag (25 a kap 25 § Inkomstskattelagen (IL)). Denna bestämmelse har, vad Sveriges Byggindustrier erfar, aldrig prövats av domstol, och var vid införandet förenad med mycket generösa övergångsbestämmelser.

Fåmansbolag är en speciell företeelse där en viss ägarbild krävs för att ens omfattas av regelverket, dessutom saknas erfarenheter kring tillämpningssvårigheter som denna typ av bestämmelse kan ge upphov till. Mot denna bakgrund kan det ifrågasättas om denna regel är lämplig som förlaga till regler som innebär en omfattande förändring av skattesystemet. Skulle

förslaget komma att genomföras anser Sveriges Bygginstrumenter att det är av yttersta vikt att de nya reglerna förenas med tydliga och generösa övergångsbestämmelser, särskilt då den föreslagna modellen innebär att även den värdestegring som uppkommit i tidigare ägares hand kan behöva tas upp till beskattning, något som drabbar nuvarande ägare.

Modellen innebär också svårigheter för bolaget och dess företrädare att säkerställa om, och i så fall vem som har det bestämmande inflytandet över bolaget och huruvida detta har upphört under ett beskattningsår. Då även indirekt ägande, via andra bolag, behöver beaktas kan detta bli en, för bolaget och dess företrädare, omöjlig uppgift. Erfarenheter från tillämpningen av reglerna i 40 kap. IL vittnar om dessa svårigheter.

### **”Svartepettereffekten”**

Nuvarande förslag ger upphov till att bolag som förvärvat paketerade fastigheter kan bli tvungna att betala skatt på värdeökningar som skett i tidigare ägares hand. Säljare av ett paketeringsbolag i värsta fall kan bli tvingad att bära en skattekostnad, trots att denne gjort en förlust på transaktionen. Då utredningens egna analyser visar att lägre fastighetspriser är en sannolik följd av förslaget bör risken för att fastighetsägare tvingas sälja med förlust inte underskattas.

#### Exempel

*Bolag A köpte år 2015 paketeringsbolag B, innehållande en fastighet med skattemässigt värde 100. Priset som A betalade för aktierna i B var 1 000.*

*År 2018 avyttrar A samtliga aktier i B, marknadsvärdet på fastigheten anses då uppgå till 850. Trots att A faktiskt gjort en förlust vid försäljningen tvingas B att betala skatt om 165  $((850-100)*0,22)$ , något som naturligtvis måste finansieras av antingen säljaren eller köparen. Till detta kommer även den schablonskatt, ca 13 i detta fall  $((850*0,0709)*0,22)$ , som utgår för att kompensera för att stämpelskatt inte utgår vid transaktionen. Den totala skattekostnaden i detta fall blir således 178  $(165+13)$  trots att A gjort en förlustaffär.*

Exemplet visar tydligt de orimliga effekter som förslaget ger upphov till. Vid den första transaktion som sker efter att reglerna trätt ikraft kommer hela den latent vinst som upparbetats under många år och kanske i en annan ägares hand, att behöva tas fram till beskattning. Detta kommer sannolikt att leda till betydande inlåsnings effekter på fastighetsmarknaden, en form av ”svartepettereffekt”.

Vad gäller just inlåsnings effekter kan här paralleller dras till den illa fungerande bostadsmarknaden för privatpersoner, där just skattekostnader bidrar till att människor i områden där värdeutvecklingen varit god under många år inte anser sig ha råd att flytta. I värsta fall kan det innebära att fastighetsägare inte anser sig ha råd att sälja. Det kan vara bättre att exempelvis sitta kvar med en äldre industrilokal på marken, och få en stadig inkomst ifrån denna, än att sanera marken och bygga bostäder. Marginalerna blir för dåliga, något som i förlängningen kan medföra att mark inte används på bästa sätt, exempelvis för att bygga bostäder.

Som anförts tidigare, och som också exemplet ovan klart visar, innebär metoden att den grundläggande principen kring skatteförmåga frångås.

Mot bakgrund av att reglerna medför att nuvarande ägare kan behöva betala skatt på vinster som inte uppkommit i denna ägares hand samt att reglerna inte tar hänsyn till den grundläggande skatteförmågeprincipen finns en stor risk för att dessa kommer att upplevas som illegitima.

## Tillämpningsproblematik

### Tidpunkten för avskattning - tilläggsköpeskillning

Förslaget bygger i grunden på antagandet att en bedömning av marknadsvärdet på de tillgångar som ett bolag äger kan göras tillförlitligt och förutsägbart vid avyttringstillfället. I författningskommentarerna anges att med marknadsvärdet på fastigheten avses den ersättning som en extern köpare varit villig att erlagga för fastigheten vid en direktförsäljning. I de fall fastigheten säljs paketerad kan ledning därför inte direkt hämtas från köpeskillingen för aktierna. Precis som uppmärksammas i författningskommentarerna följer detta bl.a. av att den latent skatt som är kopplad till fastigheten kommer att påverka köpeskillingen för aktierna. För byggbranschen är en annan viktig faktor, som medför att köpeskillingen vid tidpunkten för bindande avtal inte alls överensstämmer med fastighetens marknadsvärde, de villkor och tilläggsköpeskillningsmekanismer som idag i princip är standard vid markförvärv. I praktiken måste den skattskyldige också förvissa sig om att denne kan prestera ett underlag som Skatteverket bedömer som tillförlitligt. Detta kommer sannolikt att medföra betydande både tillämpnings- och bevisvårigheter.

När ett byggbolag förvärvar mark sker detta ofta i paketerad form. En avgörande anledning till detta är de villkor som idag finns i jordabalken, som innebär att fastighetsköp inte kan villkoras fritt. Betalningen för aktierna i paketeringsbolaget sker ofta i omgångar, och det slutliga priset avgörs av markanvisning, och i slutändan detaljplan. Förvärvet kan också villkoras av exempelvis viss användning av marken, och transaktionen går då åter om marken ej kan användas på "rätt" sätt.

I och med att det i Sverige idag tar mellan fyra och åtta år att erhålla detaljplan är osäkerheten kring det slutliga marknadsvärdet på marken ofta stor vid tidpunkten för bindande avtal (dvs när aktierna i paketeringsbolaget förvärvas). De långa tidsperioder som kan passera innan byggbolaget fått besked om vad marken får användas till och därmed om avtalet fortfarande ska fullgöras, samt innan bolaget faktiskt erhåller avkastningen på projektet medför att den initiala betalningen för aktierna i ett fastighetsbolag (som enbart innehåller mark) normalt sett är förhållandevis låg. Byggbolaget vill helt enkelt inte binda upp för mycket kapital i ett enskilt projekt.

Liknande problem uppkommer vid försäljningar av paketerade fastigheter. Även i dessa fall används ofta konstruktioner med tilläggsköpeskillning för att bestämma slutpriset för fastigheten. Överlåts fastigheten innan byggnaden står klar, vilket i princip alltid är fallet, justeras slutpriset vanligen. Slutpriset för aktierna i paketeringsbolaget kan då bli högre eller lägre än det uppskattade marknadsvärdet vid tidpunkten för bindande avtal.

Oavsett om det gäller förvärv eller försäljningar av paketerade fastigheter så kommer marknadsvärdet på fastigheten vid överlåtelse tidpunkten sannolikt inte att motsvara köpeskillingen som betalas för aktierna vid bindande avtal. Detta innebär att de flesta byggbolag, vid förvärv såväl som försäljning av fastighet, kommer att behöva bära en skattekostnad som baseras på ett värde som överstiger köpeskillingen för aktierna. Vid en direktförsäljning av en fastighet, där köpeskillingen regleras genom en tilläggsköpeskillningsmekanism<sup>1</sup>, skulle däremot beskattning ske av den del av köpeskillingen som är känd vid avtalets ingående. Tillkommande belopp tas upp till beskattning det eller de beskattningsår då dessa kan beräknas, jmf 44 kap 28 § IL.

---

<sup>1</sup> Denna måste naturligtvis uppfylla de krav som reglerna i jordabalken uppställer vad gäller köpeskillning.



Ytterligare frågor som uppkommer i dessa fall är hur en senare justering av köpeskillingen eller återgång av transaktionen ska behandlas. Om det visar sig att det uppskattade marknadsvärdet på fastigheten vid bindande avtal var för högt, medges skattemässigt avdrag för den förlust som uppkommer då? Eller ska detta betraktas som en icke avdragsgill förlust hänförlig till aktierna i paketeringsbolaget? Och tvärt om, om tilläggsköpeskillingen överstiger det uppskattade marknadsvärdet vid tidpunkten för bindande avtal, ska denna tilläggsköpeskillning påverka fastighetsvärdet och leda till ytterligare avskattning eller är ska denna hänföras till aktierna i paketeringsbolaget och således vara skattefri för det säljande bolaget? Och vad händer om transaktionen återgår, och omprövning inte längre kan begäras avseende den ursprungliga avskattningen?

I och med denna diskrepans avseende beskattningstidpunkt och den oklarhet som föreligger kring behandlingen av tillkommande belopp är det sannolikt att direktförsäljningar kommer att gynnas framför försäljning genom paketering. I och med att många byggbolag, mot bakgrund av bestämmelserna i jordabalken, inte har möjlighet att förvärva eller avyttra fastigheter direkt kommer dessa att missgynnas av de föreslagna reglerna. Med nuvarande förslag riskerar en affär med en paketerad fastighet att bli betydligt kostsammare jämfört med att köpa eller sälja fastigheten direkt (givet att samma tilläggsköpeskillingsvillkor kan tillämpas, något som dock ej är sannolikt mot bakgrund av reglerna i jordabalken).

Den föreslagna modellen ger således upphov till följande allvarliga problem för byggbolagen:

1. Hur ska marknadsvärdet på fastigheten bestämmas om det är tidpunkten för bindande avtal som är avgörande för vilket marknadsvärde som ska skattas av? Kommer det att krävas en extern värdering av varje fastighet framöver? Dessa fastigheter saknar ofta taxeringsvärde, varför ledning ej kan sökas där.
2. Om marknadsvärdet på en förvärvad fastighet överstiger den initiala köpeskillingen för aktierna i paketeringsbolaget faller sannolikt byggbolagets ekonomiska kalkyl för hela projektet, då bolaget tvingas bära en skattekostnad, som innebär en fördyring av marken och således tar mer kapital i anspråk under en lång tidperiod. I förlängningen medför detta att byggbolagen inte kommer att kunna ha lika många projekt igång samtidigt, och att satsningar i långt större utsträckning kommer att ske på projekt med mycket liten risk (enbart attraktiva områden).
3. Hur ska en eventuell återgång av transaktionen, med anledning av att avtalsvillkor inte uppfyllts hanteras? I dessa fall har en avskattning skett, men försäljningen av paketeringsbolaget går åter. Ska omprövning begäras? Vad händer om omprövningsfristen passerats? I och med att det tar så pass lång tid att erhålla besked angående eventuell detaljplan finns stor risk för att det inte längre kommer finnas möjlighet att begära omprövning i dessa fall.
4. Hur ska eventuella tilläggsköpeskillningar, samt uteblivna tilläggsköpeskillningar hanteras? Om avskattning skett till ett uppskattat marknadsvärde vid avtalets ingående, och den totala köpeskillingen för paketeringsbolaget i slutänden understiger respektive överstiger det avskattade fastighetsvärdet, hur ska detta beaktas skattemässigt? Är det fråga om icke avdragsgill förlust respektive icke skattepliktig vinst hänförlig till aktierna i paketeringsbolaget eller ska det avskattade värdet justeras i efterhand (trots att det uttryckligen anges att det är marknadsvärdet vid tidpunkten för bindande avtal som ska avskattas)?

Tilläggsköpeskillingsproblematiken berörs inte alls av utredningen. Dessa frågor kommer dock, om förslaget leder till lagstiftning, att behöva hanteras av i stort sett alla byggbolag som förvärvar

fastigheter som de planerar att utveckla och avyttra. Det är därför av yttersta vikt att hänsyn tas till detta och att frågan analyseras noggrant då den föreslagna modellen utvärderas. Utan korrigeringar vad gäller beskattningstidpunkt, alternativt en helt ny modell, kommer avskattningsmodellen att leda till minskat byggande, fördyringar samt ytterligare komplicera byggprojekt.

### **Substanskravet**

Sveriges Byggindustrier anser att det finns generella problem avseende hur det ska avgöras om tillgångarna i ett bolag huvudsakligen består av fastigheter eller ej (det s.k. substanskravet). Exempelvis är det oklart huruvida en fastighet kan komma att betraktas som en likvid tillgång (jmf skalbolagsreglerna i 25 a kap 14 § 1L). Utöver de generella problemen kan de konstruktioner med tilläggsköpeskillning, som idag är standard på marknaden, ge upphov till problem. Hur ska ersättningen för delägarrätterna bestämmas vid konstruktioner med tilläggsköpeskillning, vilka ersättningar ska jämföras med varandra? Hur stor den slutliga ersättningen blir beror av framtida händelser, varför denna inte kan fastställas då bindande avtal ingås.

Vidare uppkommer samma typ av problem när marknadsvärdet på fastigheten ska fastställas, se ovan.

### **Beskattningseffekten förlagd till annat skattesubjekt än säljande part**

Som utredaren påpekat medför den föreslagna regleringen ett antal problem kopplade till det faktum att skyldigheten att erlägga skatt för kapitalvinsten har förlagts till det fastighetsägande bolaget. Problematiken blir uppenbar då det kvarstår minoritetsägare i bolaget.

Förslaget bygger på att en skatteeffekt uppstår på grundval av en fiktiv transaktion. Vad detta innebär i praktiken är att det fastighetsägande bolaget inte får del av några likvida medel till följd av "försäljningen", vilket hade varit fallet om fastigheten faktiskt hade avyttrats direkt. Trots detta belastas det fastighetsägande bolaget med en skattekostnad, som inte kan finansieras med likvida medel hänförliga till försäljningen. I praktiken medför skatteuttaget en negativ påverkan på bolagets likviditet och eget kapital. Detta kan leda till bristande likviditet och tillfälliga betalningsproblem för bolaget. I ett sådant fall kommer ägarna sannolikt att behöva tillföra kapital till bolaget.

### **Minoritetsaspekter**

Utredningens förslag innebär att en avyttring som medför att en delägars bestämmande inflytandet upphör aktualiserar avskattning av fastigheten/fastigheterna. Avskattningen kommer dock inte enbart att drabba delägaren som avyttrar sitt innehav, utan samtliga delägare. Detta kommer framförallt att drabba eventuella minoritetsägare som kvarstår som aktieägare i paketeringsbolaget. Dessa kommer att behöva finansiera en skattebetalning, trots att de inte realiserat några tillgångar. En majoritetsdelägare kan således binda minoriteten vid beskattningskonsekvenser, trots att minoriteten förhåller sig helt passiv och inte heller erhållit någon ersättning. I förlängningen kan detta medföra att minoritetsägare blir utspädda eller utköpta ur bolaget, då de inte har möjlighet att tillskjuta sin del av skatten eller delta i en nyemission. Finns en ägarminoritet och bolaget inte har medel att betala den aktuella skatten med finns risk för att frågan om företrädaransvar aktualiseras. Denna fråga har inte belysts av utredningen.

### **Avslutning**

Utredaren synes ha haft neutralitetsaspekter högt upp på agendan vid utformningen av förslaget. Enbart sett till skattekostnaden för paketeringsbolaget kan det framstå som om utredningens

förslag i stort sett är neutralt i förhållande till en direktförsäljning av fastigheten. Hänsyn tas dock inte till de stora merkostnader som en paketerad transaktion medför. För byggbolagens del kommer fastigheterna sannolikt i många fall att behöva värderas av en extern värderare för att tillförlitliga underlag, som accepteras av Skatteverket, ska erhållas. Dessutom innebär modellen ett tidigareläggande av kostnader, vilket i förlängningen leder till att byggbolagen kommer att ha mer kapital uppbundet i varje enskilt projekt. Detta kommer leda till sämre avkastning och ett minskat byggande. I de fall det är möjligt kommer sannolikt direktförsäljning/förvärv att användas men i och med ovan beskrivna problematik med planprocessen samt reglerna avseende fastighetsförvärv i jordabalken kommer detta sannolikt inte att vara ett alternativ i de flesta fall.

Om målet är att skapa neutrala skatteregler som inte påverkar de skattskyldigas agerande anser Sveriges Byggindustrier att utredningens förslag till modell för beskattning av fastighetsbolag måste förändras i grunden. Nuvarande modell innebär ett klart missgynnande av paketerade transaktioner framför direktförsäljningar, något som alltså kommer att drabba byggbolagen då de i praktiken ofta inte har något val avseende transaktionsform.

## **Förslaget avseende slopad tillgångsklassificering av fastigheter i bolagssektorn**

### **Inledning**

Sveriges Byggindustrier avstyrker utredningens förslag avseende slopad tillgångsklassificering av fastigheter i bolagssektorn. Förslaget kommer, om det blir verklighet, att leda till stora problemför byggbolagen. Framförallt gäller detta förslagens omfattning, som är dåligt avpassat för den verksamhet som bedrivs av byggbolagen och de affärsmodeller som idag är i det närmaste är standard hos byggbolag som äger egna fastigheter. De skäl som anförs av utredningen, mot nuvarande system, har inte sådan bäring att de berättigar en så pass ingripande åtgärd.

Utredningen synes också till viss del ha förbisett den koppling som idag finns mellan redovisning och beskattning vad avser lagertillgångar.

### **Lagerfastigheter – en berättigad företeelse**

Att klassificeringsreglerna i 27 kap inkomstskattelagen (IL) avskaffas ser Sveriges Byggindustrier inte några avgörande negativa konsekvenser med. Däremot vänder sig Sveriges Byggindustrier mot förslaget att fastigheter undantas även i 17 kap IL (den föreslagna bestämmelsen i 17 kap 9 § IL).

Med tanke på det grundläggande sambandet som finns mellan redovisning och beskattning är det märkligt att tillgångar som redovisningsmässigt utgör lager (omsättningstillgångar) skattemässigt ska behandlas som något annat. Lagertillgångar och kapitaltillgångar bör inte behandlas på samma sätt, då det inte är fråga om samma typ av tillgång. Det kan se ut som att koppling mellan redovisning och beskattning saknas vad gäller just lager, här finns dock ett materiellt samband som inte bör gå förlorat.

I SOU 2005:99 lämnades, bland annat, ett relativt omfattande förslag avseende reformering av skattereglerna i 27 kap. Trots ett förslag avseende omklassificering av vissa fastighetsinnehav, i så kallade förvaltningsfastigheter, ansåg utredningen att det även fortsättningsvis var motiverat att skilja på lager och kapitaltillgångar. Skälen som då anfördes av utredningen är fortfarande ytterst relevanta.

## **Lagerfastigheter – närmare om kopplingen mellan redovisning och beskattning**

27 kap IL innehåller särskilda regler rörande byggnadsrörelse, handel med fastigheter och tomtrörelse. Reglerna behandlar i huvudsak klassificeringsfrågor, d.v.s. om fastigheter utgör lager eller kapitaltillgångar. Värderingsfrågor avseende lager av fastigheter styrs dock av reglerna i 17 kap IL.

De skatterättsliga värderingsreglerna avseende lagerfastigheter ändrades radikalt fr.o.m. 1992 års taxering. De nuvarande värderingsreglerna bygger helt och hållet på redovisningslagstiftningen (4 kap 9 § årsredovisningslagen (1995:1554)). 17 kap 3 § IL anger att lagret, enligt huvudregeln, inte får tas upp till lägre värde än det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet. Några avvikelser mellan redovisning och beskattning bör således inte uppstå vid tillämpningen av dessa regler.<sup>2</sup>

Vad gäller möjligheten till nedskrivning finns även här koppling till redovisningen. För att erhålla avdrag med anledning av att lagret minskat i värde fordras att denna nedskrivning sker i redovisningen. Vad gäller just rätten till nedskrivning så motiveras denna utifrån ett redovisningsperspektiv med försiktighet, och att ett omedelbart beaktande av värdenedgång ger en mer rättvisande resultatberäkning. De redovisningsmässiga skälen för nedskrivningsrätt på lagerfastigheter måste anses ha relevans även vid beskattningen. Nedskrivning under produktionsfasen är även motiverad för att neutralitet skall föreligga mot byggnadsentreprenader, för vilka avdrag ges för nedskrivning enligt god redovisningssed eller 17 kap. 27 § IL. Utredningens förslag innebär att ett lager av fastigheter kommer att behandlas annorlunda än pågående arbeten. Någon närmare analys av betydelsen av detta, såväl ur ett neutralitetsperspektiv som ur ett praktiskt perspektiv, finns dock inte.

Utredningen synes vara av uppfattningen att möjligheten till nedskrivning används som ett skatteplaneringsverktyg, något som tyder på en bristande förståelse för den verklighet som byggbolagen idag befinner sig i. En nedskrivning grundar sig i att lagrets (omsättningstillgångar) nettoförsäljningsvärde reducerats, och understiger anskaffningsvärdet. Om lagrets nettoförsäljningsvärde inte understiger anskaffningsvärdet får nedskrivning inte ske. Om nedskrivning ändå sker grundar sig denna på en felaktig värdering, som ska ifrågasättas av Skatteverket. Avdrag ska då inte heller medges.

Att bolag skulle "omklassificera" sina fastighetsinnehav för att kunna tillgodogöra sig nedskrivningar är osannolikt. Till att börja med skulle en "omklassificering" kräva att fastigheten överläts till en ägare vars verksamhet innebär att fastigheten blir lager hos den nye ägaren. Ett sådant tillvägagångssätt skulle, även om fastigheten överläts till underpris, utlösa stämpelskatt. I detta sammanhang bör också beaktas att en nedskrivning får till följd att bolagets redovisade resultat blir lägre. Detta påverkar möjligheten att dela ut medel till aktieägare, eventuella börsvärden etc. Dessa effekter ska inte underskattas när det påstås att nedskrivning skulle användas i skatteplaneringssyfte. Vidare ska framhållas att en senare uppskrivning av lagret innebär en skattepliktig intäkt, samt att en eventuell vinst vid en senare avyttring är skattepliktig. Den risk för "skatteplanering" som utredningen indikerar ifrågasätts av Sveriges Byggindustrier och kan inte utgöra skäl för en förändring av nuvarande ordning.

För resultatberäkningen vid avyttring av lagerfastigheter finns inte heller några särskilda skatteregler, utan den bokföringsmässiga resultatberäkningen läggs till grund för beskattningen.

---

<sup>2</sup> Här beaktas inte de särskilda skatteregler som finns i 17 kap 4 § IL.

Det finns dock en särskild skatterättslig regel avseende återföring av värdeminskningssavdrag (se 26 kap. 12 § IL).

Nuvarande system innebär således att byggbolagen idag, normalt sett, inte behöver göra någon särskild skattemässig lagervärdering eller särskild skattemässig resultatberäkning vid avyttring av lagerfastigheter.

### **Uttagsbeskattning vid byggnadsarbeten på fastigheter som utgör kapitaltillgångar**

Utan att närmare behandla frågan föreslår utredningen att den bestämmelse som idag finns i 27 kap 8 § IL ska flyttas över till 22 kap IL, och tillämpas generellt på byggbolag som utför arbeten på fastigheter som de äger. Då samtliga fastigheter som innehas av bolag föreslås klassificeras som kapitaltillgångar, oavsett klassificering i redovisning, kommer detta innebära att uttagsbeskattning aktualiseras varje gång arbeten utförs på en fastighet som innehas av ett byggbolag.

I dagsläget aktualiseras bestämmelsen om uttagsbeskattning enbart då byggnadsarbeten utförs på fastigheter som är kapitaltillgångar. Dessa redovisas inte som pågående arbeten eller lager, eftersom det handlar om kapitaltillgångar, och skulle utan uttagsbeskattningsbestämmelsen inte bli föremål för löpande beskattning. För fastigheter som utgör lager är förhållandet dock det motsatt, arbeten som utförs på dessa tas upp i redovisningen. Detta innebär att värdet av dessa arbeten finns med i resultaträkningen, och således inkluderas i det beskattningsbara resultatet. Om uttagsbeskattning dessutom sker för dessa arbeten blir det fråga om dubbelbeskattning. Ur Sveriges Byggindustriers synvinkel är det vidare oklart hur dessa regler kommer att förhålla sig till de regler som idag finns rörande pågående arbeten. Det synes högst obilligt att frånga den neutralitet som idag föreligger mellan lagerbestämmelserna och bestämmelserna som rör pågående arbeten.

Utredningen har inte på något sätt behandlat de närmare konsekvenserna av förslaget samt hur den potentiella dubbelbeskattningen ska lösas. Oavsett hur lösningen på problemet utformas kommer detta att medföra att redan komplexa bestämmelser blir än mer komplicerade.

### **Kopplingen mellan 27 kap IL och mervärdesskattelagstiftningen**

I 2 kap 7 § mervärdesskattelagen (ML) finns en uttrycklig koppling till 27 kap IL. Paragrafen behandlar uttag av vissa tjänster på fastighetsområdet.

Uttagsbeskattningen på byggområdet innefattar alla fastigheter eller lägenheter i ett byggbolags rörelse vare sig de utförda arbetena utförs med egen personal eller är köpta, förutsatt att fastigheten utgör en lagertillgång i byggnadsrörelse enligt inkomstskattelagen. Om fastigheten däremot utgör en anläggningstillgång omfattar uttagsbeskattningen endast arbeten utförda av egen anställd personal.

Nuvarande regler i 27 kap IL innebär i praktiken att i princip alla fastigheter som ägs av ett byggbolag utgöra lagertillgångar. Skulle byggbolaget ändå inneha en fastighet som utgör anläggningstillgång (kapitaltillgång) kan avdragsrätten för ingående moms under vissa omständigheter begränsas. Med en ändring av 27 kap IL, som innebär att fastigheterna inte längre utgör lagertillgångar hos byggbolag, kommer detta att påverka uttagsbeskattning samt avdragsrätt hos dessa bolag. Avdragsrätten för ingående moms skulle då kunna begränsas hos i princip alla byggbolag, något som skulle påverka dessa bolag mycket negativt. Utredningen föreslår i denna del en ändring av 2 kap 7 § ML, så att kopplingen till inkomstskattelagen ersätts med en koppling till årsredovisningslagen (och begreppet omsättningstillgång). Utredningen har inte närmare behandlat vad förändringen kan komma att innebära. Syftet sägs vara att behålla

nuvarande ordning, men mot bakgrund av att reglerna i 27 kap inkomstskattelagen innebär att långt fler tillgångar klassas som lagertillgångar inkomstskattemässigt än såsom omsättningstillgångar enligt årsredovisningslagen kommer detta sannolikt inte att bli fallet. Här krävs ytterligare utredningen för att analysera effekterna av den föreslagna förändringen.

### **Nybyggnation – avyttring av mark samt ingående av entreprenadavtal**

Vid uppförande av en ny byggnad, framförallt bostäder, avyttras vanligen fastigheten som byggnaden ska uppföras på långt innan bygganden står klar. Byggbolagen äger med andra ord i princip aldrig en fastighet med färdigbyggd byggnad.

Redovisningsmässigt utgör byggbolagens fastigheter lager, och denna klassificering följs idag skattemässigt. Redovisningsreglerna, god redovisningssed, ska säkerställa att en rättvisande bild av bolaget lämnas. För att skattemässigt frånga den redovisningsmässiga klassificeringen (som används för att lämna en så rättvisande bild som möjligt) anser Sveriges Byggindustrier att det krävs goda skäl. Skälen som redovisas av utredningen talar inte med tillräcklig styrka för att frånga möjligheten att klassificera fastigheter som lager även fortsättningsvis. Här ska också påpekas att en *fastighet* som en gång blivit klassad som lager skattemässigt, inte kan omklassificeras i samma ägares hand.

Mark utgör en icke-avskrivningsbar tillgång, varför den problematik som beskrivs av utredningen gällande rätten till nedskrivning samt möjligheten att göra värdeminskningssavdrag knappast existerar hos byggbolagen. För byggbolagen aktualiseras istället nedskrivning för det fall marken går ner i värde. För det fall den skattemässiga klassificeringen av fastigheter såsom lager tas bort kommer byggbolagen inte ha möjlighet att erhålla något skattemässigt avdrag avseende eventuell nedskrivning. Det är också olyckligt att den överensstämmelse som idag finns, för byggbolagen, mellan vad som utgör lagerfastigheter (omsättningstillgångar) redovisningsmässigt och skattemässigt frångås.

Effekten av att en nedskrivning inte får genomslag vid beskattningen blir dels att den resultatpåverkan som uppkommer i bokslutet inte får dras av skattemässigt, dels att det utgående skattemässiga värdet på fastigheten kommer att vara högre än det bokföringsmässiga värdet. Detta innebär att det bokföringsmässiga resultatet av en avyttring inte kommer att kunna läggas till grund för beskattningen.

Det finns även byggbolag som utifrån ett redovisningsmässigt samt inkomstskattemässigt perspektiv behandlar de avtal som ingås med beställaren (köpeavtal avseende fastighet samt entreprenadavtal) som en enhet. Detta innebär att fastigheten inte redovisas såsom avyttrad i samband med att avtal ingås. Istället behandlas fastigheten (marken) som en insatsvara i projektet, likt ett lager av material. Projektet redovisas i sin helhet som ett pågående arbete. Successiv vinstavräkning används, under projektets gång, för att avgöra hur stort upparbetat resultat som ska redovisas respektive år.

Det finns idag en klar koppling mellan redovisning och beskattning när det gäller successiv vinstavräkning. I RÅ 1998 ref 18 kom Högsta Förvaltningsdomstolen fram till att om successiv vinstavräkning tillämpas i redovisningen så ska bolaget även bli beskattat utifrån denna metod. För det fall fastigheter inte längre kan utgöra lagertillgångar skattemässigt kommer det sannolikt inte vara möjligt att tillämpa successiv vinstavräkning på det sätt som sker idag. Fastighetens avyttringstidpunkt kommer då att skilja sig åt redovisningsmässigt (där denna fortfarande betraktas som lager) och inkomstskattemässigt (då bindande avtal ingås). Avyttringstidpunkterna kan skilja sig åt även i andra fall. Detta kan leda till att resultatet av en avyttring redovisas ett visst beskattningsår, men enligt redovisningen ska tas upp ett annat (senare) år.

För byggbolagen skulle avskaffandet av lagerklassificering innebära ökad administration, med fler felkällor. Bolagen kommer att bli tvungna att ha två separata system för att hantera bokföringsmässiga värden samt skattemässiga värden på fastigheterna. Detta problem bör vara betydligt större i byggbranschen än för bolag som bedriver fastighetsförvaltning, eftersom lagret av fastigheter är betydligt större och omsättningshastigheten generellt är väsentligt högre. Att förslaget skulle innebära en förenkling av regelverket är således en felaktig slutsats, åtminstone från byggbranschens perspektiv.

Mot bakgrund av att utredningen ser lägre markpriser som en möjlig effekt av sitt förslag, finns det framöver en befogad oro över nedskrivningsbehov avseende förvärvad mark. Skulle fastigheter generellt undantas från lagerbestämmelserna innebär detta att byggbolagen missgynnas. I värsta fall kan ett läge uppstå där bolagen äger fastigheter, som på grund av marknadsläget inte kan avyttras, och värdenedgångar ej realiserats samtidigt som de tvingas betala bolagsskatt på ett resultat som egentligen är negativt.

Sammanfattningsvis ser Sveriges Byggindustrier övervägande negativa konsekvenser av förslaget avseende slopad tillgångsklassificering i bolagssektorn. Detta medför inga förenklingar i byggbolagens verksamhet. Framförallt riktas kritik mot den del av förslaget som innebär att fastigheter inte kan utgöra lager enligt bestämmelserna i 17 kap IL. De problem som beskrivs av utredningen anses vara hanterbara och endast drabba mindre bolag, något som Sveriges Byggindustrier inte håller med om.

### **Förändringar i bestämmelserna avseende fusion, fission och partiell fission**

Sveriges Byggindustrier anser att ytterligare utredning avseende konsekvenserna av det förslag som lämnas avseende fusion, fission och partiell fission krävs innan ett sådan genomgripande förändring av reglerna genomförs. Förslaget kommer sannolikt att få störst effekter utanför bygg- och fastighetsbranschen.

### **Stämpelskatteförslaget**

Sveriges Byggindustrier ställer sig positiva till förslaget att införa ett undantag från stämpelskatt vid koncerninterna omstruktureringar samt att sänka stämpelskattesatsen till 2 procent.

I och med att möjligheten att genomföra klyvning (och reglering) skattefritt försvinner blir det av yttersta vikt att koncerninterna omstruktureringar undantas. För många byggbolag är och kommer annars stämpelskatten att bli en mycket stor kostnadspost. Detta blir framförallt fallet då stora markområden förvärvas, och dessa markområden sedan delas upp i mindre delar för enskilda projekt. Affärer likt dessa medför inte sällan att stämpelskatt redan idag utgår i flera led, ibland tre gånger per projekt. Detta leder till orimligt höga stämpelskattekostnader, något som i slutändan driver upp priset för nyproducerade hus och lägenheter. Den nuvarande uppskovsmöjligheten nyttjas inte av byggbolagen, ofta har fastigheten redan sålts vidare när uppskov väl beviljas varför denna möjlighet i praktiken är ointressant.

Förslaget välkomnas således i denna del.

Frågor med anledning av detta remissvar kan ställas till Sofie Wilhelmsson, skatteexpert,  
070- 344 58 63 alt [sofie.wilhelmsson@sverigesbyggindustrier.se](mailto:sofie.wilhelmsson@sverigesbyggindustrier.se)

SVERIGES BYGGINDUSTRIER

Mats Åkerlind  
T.f. verkställande direktör