

Hårdare beskattning vid fastighetstransaktioner?

<https://fastighetssverige.se/index.php/artikel/hardare-beskattning-vid-fastighetstransaktionery-24446>

Image not found or type unknown



Publicerad den 6 April 2017

Juridik Utredningens förslag om beskattning av fastighetsbolag riskerar att slå hårt mot fastighetsbranschen. Om förslaget ens kommer remissbehandlas är oklart enligt Regeringens respons den 4 april. Carl Westling och Jennie Larsson Kardvik går igenom förslaget och berättar vad ditt bolag bör tänka på nu.

Efter månader av rykten och mer eller mindre initierade analyser från rådgivare och branschfolk, kan nu alla äntligen ta del av paketeringsutredningens rapport. Utredningen fick 2015 det övergripande uppdraget att kartlägga och analysera förekomsten av paketering av fastigheter som ett verktyg för skatteplanering. I uppdraget ingick även att analysera den sammantagna skattemässiga situationen för företag i fastighetsbranschen och bedöma om branschen kan anses vara skattemässigt gynnad. Den 30 mars presenterades ett antal förslag som kommer få stor påverkan på fastighetsbranschen om den genomförs.

Carl Westling och Jennie Larsson Kardvik från CauseyWestling reder ut vad utredningen kommit med för förslag – och hur man som fastighetsägare påverkas.

Till att börja med kan man konstatera att utredaren i ett initialt skede kom fram till att branschen inte är underbeskattad. I utredningen presenteras statistik över skatteuttaget för olika branscher. Där konstateras att fastighetsbranschen är en av de branscher som betalar minst i bolagsskatt, cirka tre till fyra procent mindre än genomsnittet. Men på grund av övriga skattepåslag är fastighetsbranschen den bransch som får behålla minst av resultatet efter skatt. Med andra ord är alltså fastighetsbranschen den bransch som betalar mest skatt. Trots detta anser utredaren att det är befogat att lägga fram ett lagförslag för att hårdare beskatta fastighetssektorn, säger Carl Westling.

I korthet föreslår utredaren följande: Vid försäljning av aktierna i ett fastighetsbolag ska en avskattning ske. Avskattning sker genom att fastighetsbolaget ska anses ha sålt, och därefter förvärvat, fastigheten för marknadsvärdet. Vinsten beskattas med 22 procent bolagsskatt. Bolaget får använda det beskattade värdet som skattemässigt anskaffningsvärde för beräkning av värdeminskningsskatt, säger Jennie Larsson Kardvik och fortsätter:

Vid försäljning av ett fastighetsbolag ska en fiktiv stämpelskatt tas ut. Denna "stämpelskatt" kan beräknas till cirka 1,56 procent på det högsta av marknadsvärdet och taxeringsvärdet på fastigheten när avskattning sker. Fastighetsbolaget ska ta upp en skattepliktig inkomst motsvarande 7,09 procent på det högsta av fastighetens marknadsvärde och taxeringsvärde och som beskattas med bolagsskatt 22 procent. Skatten beräknas och tas ut vid den årliga inkomsttaxeringen.

Man föreslår även en sänkning av stämpelskatten till två procent. Samtidigt föreslår man att vissa fastighetsbildningsåtgärder ska stämpelskattebeläggas som i dag är befriade från stämpelskatt. Samtidigt föreslår man att koncerninterna överlåtelser av fastigheter ska vara befriade från stämpelskatt.

Vad innebär detta för fastighetsbranschen, hur ska man tänka och agera nu?

Inledningsvis får man hoppas att bilden av fastighetsbranschen förändras. Det mediala budskapet är och har varit länge att branschen håller på med "skattetrixande". Som också utredaren själv konstaterar i förslaget kommer förslaget sannolikt resultera i lägre fastighetspriser, minskat byggande, ett mindre fastighetsbestånd och högre hyror. Detta i kombination med att det i över 80 procent av Sveriges kommuner råder bostadsbrist innebär det givetvis stora negativa konsekvenser ur ett samhällsperspektiv, säger Carl Westling.

Specifikt kommer den föreslagna ökade skattebelastningen leda till större osäkerhet i samband med transaktioner, värderings- och prissättningsproblematik, men också reella likviditetsproblem. Eftersom det är det fastighetsbolag som avyttras som kommer drabbas av beskattning kommer inte en köpare kunna täcka en eventuell likviditetsbrist på grund av avsaknad av möjligheter till resultatutjämning via koncernbidrag, säger Jennie Larsson Kardvik.

Om förslaget blir verklighet uppstår även en hel del redovisningsfrågor. Framförallt vilken påverkan detta innebär för bolag som behöver redovisa uppskjuten skatt och hur det ska hanteras. Man bör även fundera kring hur bankerna ser på att panterna i fastigheterna kommer att påverkas, säger Carl Westling.

Vad tror ni kommer att hända med förslaget?

Regeringen kommer nu att gå igenom utredningens förslag och sedan skicka hela eller delar av utredningen på remiss, men har redan uttalat att förslaget inte kommer att finnas med i höstbudgeten för 2018. Av den anledningen är det också svårt att se att några lagändringar kommer kunna träda i kraft den 1 juli 2018 som utredningen föreslår. Om man väljer att bara begära remissyttranden på delar av utredningen kan man misstänka att de delar som utelämnas inte kommer att leda till ett lagförslag. Då förslaget leder till långtgående negativa skatteeffekter kommer säkert kritiken bli omfattande. Eftersom – vilket också utredaren själv konstaterar – de föreslagna regeländringarna kommer leda till lägre fastighetspriser, minskat byggande, ett mindre fastighetsbestånd och högre hyror så är det inte omöjligt att regeringen lägger hela förslaget åt sidan av politiska skäl, säger Carl Westling.

Utöver de negativa samhällskonsekvenserna som förslaget skulle föranleda anser vi att det förslag som läggs fram i sig har gått långt över vad utredaren hade i uppgift enligt direktivet. Vi anser även att de konsekvensanalyser som har gjorts av förslaget har stora brister och förslaget strider enligt vår mening mot grundläggande principer inom skatterätten, bland annat principen om skatteförmåga. Någon lagstiftning bör inte införas med detta förslag som grund. I dessa delar håller vi med de experter som deltagit i utredningen och som lämnat särskilt yttrande till förslaget, säger Jennie Larsson Kardvik.

Vad har ni för råd kring hur fastighetsbolagen bör agera nu?

Man behöver se över sin struktur i dag och räkna på och förstå hur strukturen skulle påverkas om reglerna skulle träda i kraft. Analysera vilka möjligheter som finns att genomföra omstruktureringar för att hamna i en bättre förberedd situation. Tills eventuella nya regler träder i kraft kommer de regler vi har i dag att gälla, det vill säga skattefri försäljning. Förslaget innebär dock en retroaktivitet i och med att den föreslagna avskattningen kommer inkludera transaktioner som sker nu innan lagändringar träder i kraft, säger Jennie Larsson Kardvik.

Man behöver därför redan nu fundera på vilka beskattningskonsekvenser det kommer få i framtiden för förvärv man planerar att göra. Som köpare av ett fastighetsbolag behöver man vara medveten om konsekvenserna och mer noggrant beräkna de inbyggda skattekonsekvenserna i bolaget man förvärvar. Detta påverkar givetvis prissättningsmekanismen för bolagsförvärv redan i dag, avslutar Carl Westling.

CauseyWestling har varit med om förändringar inom den svenska fastighetsbranschen tidigare, dock mer positiva sådana. Vid starten 2004 kom man själva in som en trailblazer med ett koncept från Carl Westlings medgrundare, Paul Causey, hemland England.

Vi hjälpte företag från England som skulle göra fastighetsaffärer i Sverige och märkte att det var väldigt stor skillnad mellan länderna. I Sverige var det mer traditionell skatterätt medan man i England kombinerade skatterätten med en större kunskap om själva fastigheterna, säger Carl Westling och fortsätter:

Där såg vi en lucka på den svenska marknaden. Från start har vi sett till att både ha jurister och ingenjörer med i bolaget. Det har gjort att vi inte bara kunnat skatterätten, utan också att räkna på byggnader. Rent traditionellt kan man väl säga att jurister inte varit så förtjusta i just att räkna, det har däremot ingenjörerna varit.

En viktig grundprincip i verksamheten har från början varit att alltid ha ambitionen att göra rätt. Något som kan låta självklart, men att ha transparens har inte alltid varit givet i branschen som skatterådgivare.

Från allra första början såg vi till att göra ett väldigt noggrant arbete för att i möjligaste mån undvika rättsprocesser, säger Carl Westling.

Under senare år arbetar fler och fler av våra klienter med hållbarhetspolicies, att man är väldigt mån om att

göra rätt för sig från början, så nu arbetar även fler byråer med detta, tillägger Jennie Larsson Kardvik. </p><p> Att göra rätt för sig är inte bara en slogan utåt för CauseyWestling. Även internt lever man som man lär. </p><p> – Det är ett bra arbetsklimat där vi försöker se till att man inte jobbar mer än 40 timmar per vecka, till skillnad från hur det är hos många andra. Både för att skapa en bra arbetsmiljö för våra anställda men också för att det göra att varje person kan lägga mycket mer kraft på sina uppgifter när man jobbar. I en del av detta ingår att arbeta med eget utvecklande av digitalisering. Genom att implementera nya system där bolag som anlitar CauseyWestling själva kan lägga in sina siffror får man löpande automatisk hjälp med att räkna på exempelvis avdrag för räntor och investeringar. </p><p> – Det gör också att den rådgivning man betalar oss för blir mer värdefull ju mer praktisk handpåläggning som kan hanteras digitalt, säger Jennie Larsson Kardvik. </p><p> I takt med att framgångarna följt har CauseyWestling utvecklat sin verksamhet till att vara Sveriges ledande fullservicebyrå. I dag erbjuder man rådgivning inom inkomstskatt, fastighetstaxering, moms, redovisning och projektering: att i detalj gå igenom fastighetsinvesteringar för att göra rätt och identifiera möjligheter till snabbare avskrivningstider, optimerade förvävsstrukturer, momsavdrag och sänkt fastighetsskatt - i förvaltning, i transaktioner eller i ny-, till- och ombyggnadsprojekt. </p><p></p>

- Axel Ohlsson

axel@fastighetssverige.se