

Försäljning av fastighet direkt eller via aktiebolag

- en jämförelse av ekonomiska konsekvenser
-

Erik Herder
Daniel Wallenås

Avdelningen för fastighetsvetenskap
Lunds Tekniska Högskola
Lunds Universitet

The Department of Real Estate Science
Lund Institute of Technology
Lund University, Sweden

ISBN/LUTVDG/TVLM 08/5173 SE

Master of Science thesis

Title:	Comparison between selling property through holding company and direct sale – how are the differences valued?
Authors	Erik Herder and Daniel Wallenås
Department	The Department of Real Estate Science, LTH
Supervisor	Ingemar Bengtsson
Assistant supervisor	Christina Gyland
Opponents	Elin Eklund and Linda Wijk
Examiner	Ulf Jensen

Abstract

Since July 1st 2003, the conditions on the Swedish transaction market for commercial properties have changed. From this date dividends and capital gains on business related shares in Swedish holding companies are tax free. This has opened the door for selling properties through holding companies. The major advantage by selling the property this way is that taxes on capital gains can be avoided. In addition to this, the buyer avoids stamp duty when he buys the shares instead of the property directly.

This master thesis aims to clarify the process of packaging properties into holding companies and to compare selling properties in companies with selling property directly. Nine Swedish real-estate companies were contacted and interviewed. Questions were asked concerning how they consider the two different forms of sales and how they value the advantages and the disadvantages of each form. The conclusion after the interviews is that selling properties through holding companies in many cases is a more favourable solution. The interviewed companies estimate that approximately 90 % of all the transactions they are involved in are company transactions.

The net effect of a company transaction is in most cases positive. The seller is however the one who benefits the most from selling the property as a company. This creates a situation where the seller and the buyer can negotiate about the surplus. The interviews indicate that the buyers have received less and less of this surplus in recent years because of the high demand for property, which forced buyers to accept a smaller part of the profit than before. The financial anxiety that arose during summer 2007 has however strengthened the buyer's ability to negotiate recently.

Examensarbete

Titel:	Jämförelse mellan paketering av fastighet och direktförsäljning - hur värdesätts skillnaderna?
Författare	Erik Herder och Daniel Wallenås
Institution	Avdelningen för fastighetsvetenskap, LTH
Handledare	Ingemar Bengtsson
Biträdande handledare	Christina Gyländ
Opponent	Elin Eklund och Linda Wijk
Examinator	Ulf Jensen

Sammanfattning

Den 1 juli 2003 ändrades förutsättningarna på den svenska transaktionsmarknaden för kommersiella fastigheter. Från detta datum är försäljning av näringsbetingade andelar skattefri, något som öppnat för möjligheten att sälja fastigheter via paketering i bolag. Den stora fördelen med denna typ av försäljning är att reavinstskatten vid fastighetsförsäljning undgås. Dessutom slipper köparen av fastigheten att betala stämpelskatt vid förvärvet.

Examensarbetet syftar till att klargöra paketeringsprocessen samt att jämföra denna försäljningsform med traditionell försäljning av fastighet i form av fast egendom. Som ett led i att uppnå detta syfte har intervjuer med representanter från svenska fastighetsbolag aktiva i Malmöregionen genomförts. Studien resulterade i att nio bolagsrepresentanter tillfrågades om synen på skillnaderna mellan de två olika försäljningsformerna samt hur företagen värderar de olika för- och nackdelar som respektive försäljningsform innebär.

Slutsatsen efter intervjuerna är att försäljning via bolag är en fördelaktig lösning. Aktörerna uppskattar att cirka 90 % av alla fastighetstransaktioner de är inblandade i sker via bolag. Så länge nettoeffekten av försäljning via paketering i bolag är positiv är båda parter intresserade av denna lösning. Säljaren upplever dock större fördelar av detta än vad köparen gör, vilket skapar en förhandlingssituation där köpare och säljare får förhandla om fördelningen av övervärdet. Av intervjuerna framgår att köparna över tiden fått en allt mindre del av detta övervärde beroende på de senaste årens starka värdestegring på fastighetsmarknaden. Värdestegringen på marknaden har ökat efterfrågan på fastigheter, vilket tvingat köparna att acceptera tuffare förutsättningar än tidigare. En viss tendens till återgång har dock uppstått efter den finansiella oro som drabbade Sverige och västvärlden sommaren 2007.

Förord

Med detta examensarbete avslutar vi våra studier på lantmäteriprogrammet i Lund. För detta arbetets färdigställande vill vi tacka våra handledare för konstruktiv kritik och att ni har funnits till hands när vi behövt hjälp. Vi vill också tacka de intervjupersoner som valt att ställa upp i vår undersökning för att de delat med sig av sina kunskaper och erfarenheter.

Lund i juli 2008

Erik Herder och Daniel Wallenås

Förkortningar

IL	Inkomstskattelagen (1999:1229)
JB	Jordabalken (1970:994)
HysesfL	Lag (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet
SL	Lag (1984:404) om stämpelskatt vid inskrivningsmyndigheter
IFRS	International Financial Reporting Standards

Innehållsförteckning

1	Introduktion	1
1.1	Bakgrund	1
1.2	Syfte	3
1.3	Metod	3
1.4	Källkritik	3
1.5	Avgränsningar	4
2	Beskattning och redovisning av fastigheter	5
2.1	Kategorisering av ingående delar i fastighet	5
2.1.1	Mark	6
2.1.2	Byggnad	6
2.1.3	Inventarier	7
2.1.4	Markanläggning	8
2.2	Beskattning av inkomster från fastigheter	9
2.3	Bokföringsmässig redovisning av fastigheter	10
3	Försäljning av fastighet i form av fast egendom	13
3.1	Stämpelskatt	13
3.2	Skattesats	14
3.3	Beräkning av stämpelskatten	14
3.4	Transportköp	15
3.5	Beskattning av vinst vid överlåtelse av näringsfastighet	16
3.6	Avskrivningsunderlag	17
3.7	Förköpslagen (1967:868)	18
3.8	Lag om förvärv av hyresfastighet mm. (1975:1132)	18
3.9	Bostadsrättsföreningarnas hembud	20
4	Försäljning av fastighet som lös egendom	21
4.1	Proceduren	21
4.2	Förlustavdrag	27
4.3	Förköpslagen (1967:868)	27
4.4	Lag om förvärv av hyresfastighet mm. (1975:1132)	28
4.5	Försäljning av fastighet till bostadsrättsförening	28
5	Exemplifierad jämförelse av försäljningsstrategier	31
5.1	Försäljning som fast egendom	31
5.2	Försäljning via paketering av fastighet	32
5.3	Jämförelse av försäljningar	33
6	Empirisk studie	35
6.1	Köparens möjlighet att påverka försäljningsformen	38
6.2	Fördelar med försäljning i bolagsform	39
6.3	Nackdelar med försäljning i bolagsform	40
6.4	Värdering av nackdelar med försäljning i bolagsform	41
6.5	Syn på risken för ändring av skattelagstiftningen	43

6.6	Krav på skillnad mellan marknadsvärde och skattemässigt restvärde	43
6.7	Säljarnas syn på sänkt köpeskilling vid bolagstransaktion	44
6.8	Synen på lägsta möjliga fastighetsvärde för paketering.....	46
6.9	Lönsamma fastighetstyper för paketering.....	46
6.10	Kommunala förköpsrättens betydelse	48
6.11	Aktörernas syn på paketering vid vikande konjunktur	49
6.12	Aktörernas andel bolagsaffärer av totala antalet fastighetsaffärer ...	49
6.13	Redovisningsprincipens betydelse	50
6.14	Exempelfråga	50
7	Analys	53
7.1	Avdrag för latent skatt.....	53
7.2	Det minskade avskrivningsunderlagets betydelse.....	55
7.3	Köparens syn på fördelarna med paketering.....	56
7.4	Försäljning till bostadsrättsförening.....	57
7.5	Förlustavdrag	58
7.6	Möjligheten att kringgå kommunens förköpsrätt vid paketering.....	58
7.7	Redovisningsprinciper	59
8	Slutsats	61
9	Källförteckning	63
9.1	Skriftliga källor	63
9.2	Muntliga källor.....	65
9.3	Tabeller	65
	 Bilaga 1 – Skatteverkets rekommendationer för avskrivning på fastigheter	 67
	 Bilaga 2 - Exempel.....	 69

1 Introduktion

I och med att försäljning av näringsbetingade andelar blev skattefri 2003 förändrades förutsättningarna för fastighetstransaktioner på marknaden. Möjligheten att sälja fastigheterna via paketering i aktiebolag medförde en helt ny typ av transaktioner på fastighetsmarknaden.

1.1 Bakgrund

Försäljningar av kommersiella fastigheter sker idag på två principiellt skilda vis. Alternativ ett är att fastigheten säljs på traditionellt sätt, som fast egendom. Detta innebär att fastigheten byter lagfaren ägare vid överlåtelsen och förändringen registreras i fastighetsregistret. Transaktionen medför att köparen måste erlagga stämpelskatt för förvärvet. Utöver detta måste säljaren betala reavinstskatt på den eventuella värdeökning som uppstått sedan säljaren själv köpte fastigheten.

Sedan den 1 juli 2003 är försäljning av näringsbetingade aktier skattefri.¹ Syftet med denna lagändring var dels att eliminera kedjebeskattnings av vinster i bolagssektorn samt att åtgärda den asymmetri som uppkommit genom internationell skatteplanering.² Med det senare menas att utländska dotterbolag tidigare kunde säljas i stater som inte beskattade denna typ av kapitalvinst. Till exempel utnyttjade Telia detta år 2000 då de sålde ut sitt dotterbolag Eniro via ett holdingbolag i Holland.³

Lagändringen har öppnat för en gynnsam försäljningsmetod av fastigheter. Genom att paketera fastigheter i bolag och sälja aktierna i det fastighetsägande bolaget kan reavinstskatt undvikas. Metoden innebär också att någon stämpelskatt inte behöver erläggas i samband med aktieöverlåtelsen, eftersom försäljningen av bolaget inte innebär att fastigheten byter lagfaren ägare. Till nackdel för köparen av bolaget är dock att avskrivningsunderlaget på fastigheten blir lägre än vad det skulle ha varit om fastigheten köptes som fast egendom. Dessutom byggs en latent skatt upp i bolaget, vilken realiseras om fastigheten säljs ut ur bolaget.

Idag sker merparten av kommersiella fastighetstransaktioner i Sverige via bolag.⁴ Detta tyder på att aktörerna på marknaden upplever fördelar med

¹ IL 25a kap. 5§.

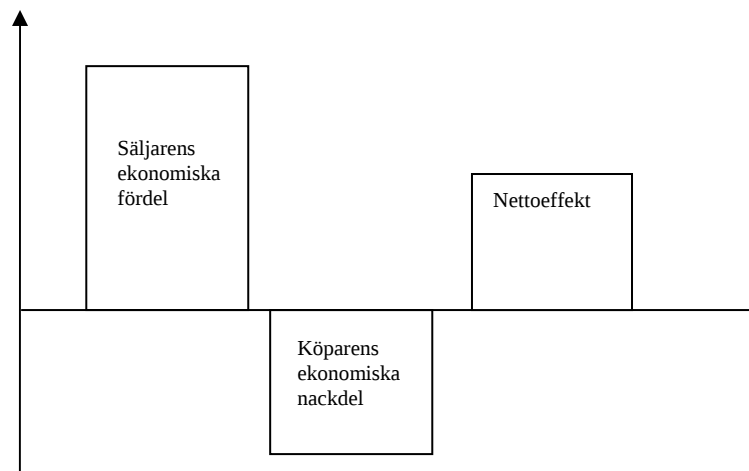
² Proposition 2002/03:96 *Skattefri kapitalvinst och utdelning på näringsbetingade andelar*.

³ Olofsson E, Olsson H, 2001.

⁴ Olsson J, 2008.

denna typ av försäljning. De fördelar som bolagsförsäljning innebär överväger således ofta de nackdelar som affärerna är behäftade med. Säljaren upplever en klar fördel i utebliven reavinstskatt. För köparen är dock fördelen av denna typ av försäljning klart mindre, se figur 1 nedan. Denne slipper stämpelskatt, men belastas med ett lågt avskrivningsunderlag och en latent skatt i det köpta bolaget. I vissa fall kan de ekonomiska nackdelarna för köparen överstiga dennes ekonomiska fördelar. Nettoeffekten är däremot ofta positiv, varför säljare och köpare kan dela på nettovinsten, se figur 1 nedan. Resultatet blir en totalt sett ekonomiskt fördelaktig transaktion jämfört med en försäljning av fastigheten som fast egendom.

Ekonomiskt resultat



Figur1. Schematisk bild över det ekonomiska resultatet av en försäljning via bolag.

En negativ effekt av bolagsförsäljningar är att ortsprismaterialet på marknaden försämras. Genom att fastigheter säljs i bolag byter inte fastigheten lagfaren ägare. Således registreras inte försäljningen hos inskrivningsmyndigheten, vilket får till följd att transaktionerna inte uppdateras i fastighetsregistret. Det är därför upp till köpare och säljare att välja om uppgifterna kring försäljningen ska offentliggöras. Ortsprismaterialet kommer härav att försämras, något som försvårar statistiska studier av priser på fastighetsmarknaden.

1.2 Syfte

Syftet med examensarbetet är att utreda skillnaden, med tonvikt på den ekonomiska skillnaden för säljare och köpare, mellan att sälja fastigheter som fast egendom och att paketera fastigheterna i aktiebolag för att sedan avyttra aktierna i bolaget.

Arbetet syftar även till att beskriva förfarandet ur en mer praktisk synvinkel, genom att analysera hur marknaden ser på de olika försäljningsformerna och värdesätter skillnaderna.

1.3 Metod

Arbetet baseras på en teoridel. Utifrån juridisk teori används ekonomisk teori för att tolka vilka ekonomiska och i viss mån även juridiska konsekvenser paketering av fastighet får jämfört med försäljning av fastighet som fast egendom.

Efter teoridelen följer en empiridel där en undersökning görs kring hur aktörerna på Malmömarknaden tar hänsyn till de teoretiska skillnaderna mellan de båda försäljningsmetoderna. Intervjustudien är av semistrukturerad karaktär, vilket innebär att representanterna getts möjlighet till öppna svar. Följdfrågor och andra spontana frågor har ställts då det ansetts motiverat.

Rapporten avslutas med att den empiriska studien analyseras samt att teori och empiri knyts samman.

1.4 Källkritik

Utbudet av skriftliga källor kring det studerade ämnet är relativt tunt. Som utgångspunkt vid faktainsamlingen har lagtext använts.

I de delar där information var svår att få tag på har muntliga intervjuer gjorts. Risken finns alltid att feltolkningar görs vid muntliga intervjuer. I de fall då det anses ha uppstått oklarheter har avstämning gjorts med källan för att kontrollera att vad som skrivits är i samstämmighet med den information som källan hade för avsikt att förmedla.

1.5 Avgränsningar

I rapporten har följande avgränsningar gjorts:

- Endast paketering av fastighet i aktiebolag berörs. Övriga bolagsformer har inte studerats.
- Regler kring transaktioner med utländska aktörer berörs inte i arbetet.
- Arbetet fokuserar på större aktiebolag och har inte beaktat de så kallade fåmansföretagsreglerna.
- Fokus ligger på att utreda de ekonomiska konsekvenser som paketering av fastigheter ger upphov till. Försäljning av fast egendom är förenad med vissa formkrav, vilka inte gäller för lös egendom. Skillnader avseende detta behandlas inte i arbetet.
- Fastighetsbildningsåtgärder, såsom fastighetsreglering, behandlas inte i samband med direkt försäljning av fastighet.

2 Beskattning och redovisning av fastigheter

Det skatterättsliga fastighetsbegreppet bygger på jordabalkens (JB) definition av fastighet. Av JB 1 kap. 1 § framgår att fast egendom är jord. Denna är indelad i fastigheter. Till fastigheten hör förutom marken även fastighetstillbehör, byggnadstillbehör och industritillbehör. Fastighetstillbehör är byggnader, ledningar, stängsel och andra anläggningar som anbragts inom fastigheten för stadigvarande bruk, samt på rot stående träd, andra växter och naturlig gödsel.⁵ Till byggnadstillbehör hör fast inredning som är avsedd för stadigvarande bruk, såsom fast avbalkning, hiss, ledstång, ledning för vatten, värme, ljus, värmepanna, element, kamin, kakelugn, innanfönster, markis, brandredskap, nyckel mm.⁶ När en fastighet helt eller delvis är inrättad för industriell verksamhet tillhör maskiner och annan utrustning fastigheten då de tillförts denna för att användas i verksamheten huvudsakligen, om inte tillbehöret är fastighetstillbehör eller byggnadstillbehör.⁷

Vissa skillnader förekommer mellan skatterättens och civilrättens fastighetsbegrepp. Det skatterättsliga fastighetsbegreppet finns definierat i inkomstskattelagen (IL). Fastighetstillbehör och byggnadstillbehör räknas här som fastighet även om de klassas som lös egendom i undantag i JB.⁸ Med andra ord räknas en byggnad som står på annans mark som fastighet skattemässigt, men inte civilrättsligt. En annan skillnad uppstår vid fastighetstaxering, då industritillbehör inte räknas till fastigheten.⁹

2.1 Kategorisering av ingående delar i fastighet

Vid bestämning av det skattemässiga restvärdet för en fastighet behöver kategorisering av de ingående delarna i fastigheten göras, då storleken på avskrivningen skiljer sig för de olika kategorierna. För näringsfastigheter görs indelning i mark, byggnad, inventarier och markanläggning.

⁵ JB 2 kap. 1§.

⁶ JB 2 kap. 2§.

⁷ JB 2 kap. 3§.

⁸ IL 2 kap. 6§.

⁹ Norell E, Tegnander H, Werkell U, 2006, s. 16.

2.1.1 Mark

Mark anses ha ett bestående värde, varför denna inte skrivs av. Markens värde är anskaffningsbeloppet, i vilket det ingår kostnader för stämpelskatt. Förvärvas mark tillsammans med byggnad proportioneras markens anskaffningsvärde utefter fastighetstaxeringens riktvärden för mark respektive byggnad under anskaffningsåret.¹⁰

2.1.2 Byggnad

Till det proportionerade anskaffningsvärdet mellan mark och byggnad ska för byggnad också räknas in utgifter för till- eller ombyggnad.¹¹ Till byggnaden hör allmänna anordningar såsom byggnadsstommen. I praxis preciseras allmänna anordningar till sådant som påverkar byggnadens allmänna funktion som uppehållsplats för människor.¹²

Anskaffningskostnaden får dras av genom årliga värdeminskningssavdrag, vanligen kallade avskrivningar.¹³ Avskrivningstakten ska skattemässigt bestämmas utifrån byggnadens ekonomiska livslängd och beräkningen påbörjas när byggnaden har färdigställs eller, vid förbättring, vid den tidpunkt förbättringen blev färdigställd.¹⁴ Skatteverket har gett ut rekommendationer för hur stor avskrivningen bör vara, se bilaga 1. Om fastigheten uppenbarligen har en livslängd som skiljer sig från Skatteverkets rekommendationer kan det vara motiverat med högre avskrivningar, men det är då upp till den skattskyldige att argumentera för att skillnaden verkligen råder.¹⁵ Då reparationer och underhåll görs på byggnad kostnadsförs detta direkt.¹⁶

Värdeminskningssavdrag på byggnader tillhör det okopplade området.¹⁷ Detta betyder att avskrivningsreglerna skiljer sig mellan skatterätten och redovisningsrätten. Anledningen är att syftet skiljer sig åt mellan lagstiftningarna. Redovisningsreglerna syftar till att begränsa hur bra ett resultat får vara, för att inte kreditinstitut, kunder, leverantörer med mera ska få en överdrivet positiv bild av bolaget. Beskattningsreglernas syfte är

¹⁰ Norell E, Tegnander H, Werkell U, 2006, s. 54-56.

¹¹ IL 19 kap. 13§.

¹² Regeringsrättens årsbok 1984 ref. 1:98.

¹³ IL 19 kap. 4§.

¹⁴ IL 19 kap. 5§.

¹⁵ Skatteverket, 2005.

¹⁶ IL 19 kap. 2§.

¹⁷ IL 2 kap. 31§ 2 st.

däremot att redovisat resultat inte ska vara för lågt. Rent praktiskt görs först ett bokslut utifrån bokföringsmässiga grunder. Därefter görs skattejusteringar i deklarationen gentemot bokslutets resultat för att bestämma hur stort årets skattemässiga resultat blir.¹⁸ Utifrån det skattemässiga resultatet beräknas skatten som förs tillbaka in i bokslutet.

2.1.3 Inventarier

Det finns två typer av fasta inventarier för näringsfastigheter; markinventarier och byggnadsinventarier.¹⁹ Utöver detta behandlas vid avskrivning även anslutningsavgifter och anläggningsbidrag som inventarier.²⁰

Till markinventarier räknas en markanläggning som är avsedd att tillsammans med inventarier bedriva näringsverksamhet,²¹ exempelvis godsspår.²² Hit räknas också ledningar och stängsel.²³ Till byggnadsinventarier räknas sådana delar och tillbehör i en byggnad som är avsedda att användas i näringsverksamheten som bedrivs i byggnaden. Undantaget är dock sådana delar och tillbehör som är nödvändiga för byggnadens allmänna användning.²⁴ Gyland exemplifierar byggnadsinventarier till att vara rulltrappor, hyllor och diskar i affärslokaler, fast inredning i restaurangkök, traversbanor i fabriker och överdimensionerade elektriska ledningar i ett kontorslandskap för att klara särskild datadrift.²⁵

Precis som för byggnad gäller att reparation och underhåll får göras avdrag för direkt.²⁶ Omedelbart avdrag får även göras vid ringa värde, om den ekonomiska livslängden är högst tre år²⁷ samt om inventarierna avyttras, förloras, utrangeras eller tas ur näringsverksamheten samma år som de

¹⁸ Gyland C, 2007, s 72.

¹⁹ IL 20 kap. 15§ 2 st. respektive IL 19 kap. 19§ 2 st.

²⁰ IL 19 kap. 22§.

²¹ IL 20 kap. 15§ 1 st. 1 men.

²² Gyland C, 2007, s. 81.

²³ IL 20 kap. 15§ 1 st. 2 men.

²⁴ IL 19 kap. 19§.

²⁵ Gyland C, 2007, s. 81.

²⁶ IL 18 kap. 2§.

²⁷ IL 18 kap. 4§.

anskaffats.²⁸ När inventarier anses ha bestående värde får ingen avskrivning göras. Exempel på detta kan vara konstverk.²⁹

Då en fastighet med inventarier anskaffas görs först proportionering mellan mark och byggnad, varefter inventariet värdet subtraheras från byggnadsvärdet.³⁰ Om fastigheten är taxerad som industrifastighet räknas värdet på industritillbehören bort innan proportionering görs mellan mark och byggnad.³¹

För aktiebolag görs avskrivning av inventarier i regel genom räkenskapsenlig metod enligt reglerna i 18 kap. IL. Den räkenskapsenliga avskrivningen består av en huvudregel och en kompletteringsregel. Enligt huvudregeln får en årlig avskrivning göras med 30 % av avskrivningsunderlaget. Avskrivningsunderlaget består av föregående års utgående balans av inventarier, ökat med årets inköp av inventarier som finns kvar i näringsverksamheten vid årets utgång och minskat med årets avyttringar.³² 30 % avskrivning av avskrivningsunderlaget medför att huvudregelns konstruktion är degressiv, vilket för med sig att avskrivningen minskar över tiden om inga köp eller försäljningar görs. Därför har en kompletteringsregel införts. Med den får en näringsidkare istället göra avdrag med 20 % årligen från anskaffningskostnaden.³³

2.1.4 Markanläggning

Till markanläggning hör anordningar eller anläggningar som inte klassas som byggnad eller inventarier, men som behövs för näringsverksamheten. Exempel på detta kan vara vägar, kanaler, hamninlopp, fotbollsplaner och parkeringar. Till markanläggning hör även sådant arbete som behövs för att göra marken plan eller fast.³⁴

Till anskaffningskostnaden för markanläggningen räknas de utgifter som lagts på att anskaffa och förbättra anläggningen.³⁵ Som huvudregel gäller för dessa att avskrivningen högst får vara 5 % av avskrivningsunderlaget. Precis som för byggnader påbörjas avskrivningen då förändringen har blivit

²⁸ IL 18 kap. 5§.

²⁹ IL 18 kap. 3§.

³⁰ IL 19 kap. 11§ 3 st.

³¹ IL 19 kap. 11§ 2 st.

³² IL 18 kap. 13§.

³³ IL 18 kap. 17§.

³⁴ IL 20 kap. 2§.

³⁵ IL 20 kap. 11§.

färdigställd.³⁶ Vid reparationer, underhåll och om anläggningen är avsedd att användas bara ett fåtal år, får avdrag göras omedelbart precis som för byggnader och inventarier.³⁷ Till markanläggning räknas endast det som den skattskyldige har tillfört fastigheten.³⁸

Vid försäljningen skrivs värdet på markanläggningen ner till noll.³⁹ Posten för markanläggning tas då bort för köparen, vilket betyder att denne köper mark och byggnad enligt ovan beskriven proportioneringsmetod.

2.2 Beskattning av inkomster från fastigheter

Inkomster regleras enligt svensk rätt i IL. Dessa delas upp i tre slag: inkomst av tjänst, inkomst av näringsverksamhet samt inkomst av kapital. Inkomst av näringsverksamhet är det inkomstslag som blir aktuellt då aktiebolag förvaltar och avyttrar fastigheter och fastighetsägande bolag.⁴⁰ För aktiebolag är bolagsskatten 28 % på vinsten.⁴¹

Vid inkomstbeskattning av fastigheter delas fastigheterna upp i två kategorier: privatbostadsfastighet och näringsfastighet. Ett småhus som är inrättat till bostad åt högst två familjer utgör en typisk privatbostadsfastighet.⁴² En fastighet som inte är privatbostadsfastighet är näringsfastighet.⁴³ Det räcker att något av rekvisiten för privatbostad i IL 2:8 inte är uppfyllt för att en fastighet ska klassas som näringsfastighet. Inkomst från näringsfastighet beskattas i inkomstslaget näringsverksamhet.⁴⁴ Resultatet i näringsverksamheten beräknas enligt bokföringsmässiga grunder.⁴⁵ Löpande inkomster från fastigheten ska därmed tas upp som intäkt, samtidigt som utgifter för att förvärva och bibehålla inkomster i huvudsak ska dras av som kostnader.

En näringsfastighet kan i företagens balansräkning redovisas som anläggningstillgång eller lagertillgång. Normalt sett redovisas fastigheter som anläggningstillgångar, men det finns undantag. I vissa fall redovisas de

³⁶ IL 20 kap. 5§.

³⁷ IL 20 kap. 3§ respektive IL 20 kap. 8§.

³⁸ IL 20 kap. 6§.

³⁹ IL 20 kap. 7§.

⁴⁰ IL 13 kap. 2§.

⁴¹ IL 65 kap. 14§.

⁴² IL 2 kap. 8§.

⁴³ IL 2 kap. 14§.

⁴⁴ IL 13 kap. 1§.

⁴⁵ IL 14 kap. 2§.

istället som lagertillgång och kallas då lagerfastighet. Dessa bestämmelser finns i IL 27 kap. Till lagerfastigheter hänförs fastigheter som ingår i byggnadsrörelse samt handel med fastigheter.⁴⁶ Lodin tar upp tre typfall för detta. Dessa är byggnadsföretag, handel som bedrivs med fastigheter utan att byggnadsåtgärder utförts samt försäljning av obebyggda tomter enligt IL 27 kap. 9 §.⁴⁷ Undantag finns från Lodins typfall. Om fastigheten förvärvas i en verksamhet med syfte att vara anläggningstillgång, eller om fastigheten saknar samband med byggnadsrörelsen, ses tillgången som en anläggningsfastighet.⁴⁸

Lagerfastigheter värderas enligt reglerna i IL 17 kap för lager. Eftersom jordabalkens definition av fastighetstillhörighet enligt IL 2 kap. 6 § skattemässigt hör till fastigheten gäller dessa regler även för inventarier. Vid lagervärdering används lägsta värdets princip, som säger att lager inte får tas upp till lägre värde än det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet.⁴⁹ För att erhålla anskaffningsvärdet görs samma beräkningar som för anläggningsfastigheter. Vanligtvis får värdeminskningssavdrag på 3 % göras från anskaffningsvärdet för lager, men det gäller inte för lagerfastigheter. Om nettoförsäljningsvärdet understiger det framräknade värdet får nedskrivning göras till detta värde.⁵⁰

2.3 Bokföringsmässig redovisning av fastigheter

Bolagens redovisningsprinciper har betydelse för hur stora fördelar som genereras vid försäljning av fastigheter i bolag. Skillnaden visar sig i det bokföringsmässiga resultatet. För denna rapport är det av vikt att förklara skillnaden mellan att redovisa med eller utan hänsyn till International Financial Reporting Standards (IFRS).

Traditionellt sett har bokföringen av fastigheter grundats på anskaffningskostnaden. Ifrån denna har avskrivningar gjorts och summan av gjorda avskrivningar kallas ackumulerade avskrivningar. Det bokföringsmässiga värdet utgjordes av anskaffningskostnaden minskat med ackumulerade avskrivningar. Om det bokföringsmässiga värdet översteg marknadsvärdet, skulle enligt god redovisningssed nedskrivning göras till

⁴⁶ IL 27 kap 4§.

⁴⁷ Lodin S-O, Lindencrona G, Melz P, Silverberg C, 2007, s. 324.

⁴⁸ IL 27 kap. 5§.

⁴⁹ IL 17 kap. 3§.

⁵⁰ Lodin S-O, Lindencrona G, Melz P, Silverberg C, 2007, s. 324.

marknadsvärdet, om det kunde antas att värdenedgången var bestående.⁵¹ Om det bokföringsmässiga värdet däremot understeg marknadsvärdet fick uppskrivning göras, men något krav på detta fanns inte.⁵² I många fall uppstod till följd av detta övervärden som var svåra att se i resultaträkningen och balansräkningen.

Sedan januari 2005 ska alla noterade bolag inom EU upprätta koncernredovisning enligt den internationella redovisningsstandarden IFRS. Onoterade bolag har möjlighet att redovisa enligt IFRS eller fortsätta att redovisa enligt de äldre redovisningsreglerna.⁵³ Bakgrunden till standardiseringen är att skapa enhetlighet inom EU så att den europeiska kapitalmarknaden kan konkurrera med omvärlden. Redovisning enligt IFRS medför att fastigheter bokförs till verkligt värde direkt i balansräkningen. Dessutom ska värdeförändringar redovisas via resultaträkningen, både när det gäller realiserade och orealiserade värdeförändringar. Bokföringsmässigt innebär det här att posterna avskrivningar och nedskrivningar försvinner och ersätts av realiserade och orealiserade värdeförändringar.⁵⁴

⁵¹ Årsredovisningslag (1995:1554) 4 kap. 5§.

⁵² Årsredovisningslag (1995:1554) 4 kap. 6§.

⁵³ Finansinspektionen, 2005.

⁵⁴ Vasakronan, 2006.

3 Försäljning av fastighet i form av fast egendom

Med direkt försäljning av fastighet menas i detta avsnitt försäljning av fastighet i form av fast egendom. Direkt försäljning av fastighet är enligt JB 20 kap. 1 § förenat med kravet på att söka inskrivning av förvärvet, även kallat lagfart. För de fall då fastigheten är upplåten med tomträtt gäller också krav på inskrivning enligt 21 kap. 7 § JB. Direkt försäljning av fastighet är förenad med vissa ekonomiska konsekvenser som kommer att belysas i detta kapitel. Även några juridiska konsekvenser kommer att belysas, vilka kan ha betydelse för valet mellan att sälja fastigheten som fast egendom eller via paketering.

3.1 Stämpelskatt

Förvärv av fast egendom berörs av Lag (1984:404) om stämpelskatt vid inskrivningsmyndigheter (SL). Enligt denna ska direkta förvärv av fastighet och tomträtt beläggas med stämpelskatt. I förarbetena till denna lag har frågan om huruvida indirekta förvärv, genom köp av aktier eller andelar i juridisk person, ska stämpelskattebeläggas behandlats. Slutsatsen blev dock att dessa inte ska omfattas av kravet på erläggande av stämpelskatt. Skälen till att försöka förhindra denna skatteflykt har inte ansetts vara starka nog.⁵⁵

I 4 § SL finns formerna av förvärv som är skattepliktiga uppräknade. Dessa är:

1. *köp eller byte*
2. *tillskott till bolag eller förening, utdelning eller skifte från bolag eller förening*
3. *expropriation eller annan inlösen på grund av stadgande om rätt eller skyldighet att lösa fast egendom*

Denna uppräkning av skattepliktiga förvärv är att betrakta som heltäckande. Det innebär att förvärv som inte är uppräknade i denna paragraf är skattefria. Här ingår arv, gåva, bodelning, fusion och fång genom fastighetsbildning. Den senare av dessa, fång genom fastighetsbildning, innefattar fastighetsreglering och klyvning.⁵⁶ Förvärv av tomträtter är

⁵⁵ Kågerman P, Lohmander C, 2004, s. 17.

⁵⁶ Kågerman P, Lohmander C, 2004, s. 26.

skattepliktiga om de sker genom upplåtelse, överlåtelse mot ersättning eller annat fång som anges i punkterna ovan.⁵⁷

3.2 Skattesats

Stämpelskatten är reglerad i 8 § SL. Här görs skillnad på fysiska och juridiska personer. För varje fullt tusental kronor är stämpelskatten för fysiska personer 15 kronor av egendomens värde. I det fall att egendomen förvärvas av juridisk person är skatten 30 kronor för varje fullt tusental kronor av egendomens värde. Att stämpelskatten beräknas på fulla tusentals kronor innebär att belopp överstigande helt tusental kronor inte är stämpelskattegrundande.

I samma paragraf ges dock några undantag från denna regel. Dessa säger att stämpelskatten ska beräknas enligt fysiska personer i vissa specifika fall. Av intresse för denna rapport är det fall då en bostadsrättsförening förvärvar en fastighet. Stämpelskatt betalas då endast med motsvarande 1,5 % av fastighetens värde.

3.3 Beräkning av stämpelskatten

Som nämndes i föregående avsnitt beräknas skatten utifrån fastighetens värde. I 9 § SL anges att fastighetens värde bestäms som det högsta av köpeskillingen och taxeringsvärdet för året närmast före det år då ansökan om lagfart beviljas. I de fall då taxeringsvärde saknas ska köpeskillingen jämföras med det värde som av inskrivningsmyndigheten anlitad sakkunnig anser att fastigheten hade vid tidpunkten för undertecknandet av köpehandlingen. Det faktum att taxeringsvärdet bör motsvara 75 % av marknadsvärdet⁵⁸ tas ingen hänsyn till här, utan värdeuppskattningen av sakkunnig ska upptas till 100 %.

I 10 § SL behandlas betalning av fastigheter med annat än pengar, exempelvis byten av fastigheter. Vid byte av fastighet anses taxeringsvärdet av den lämnade fastigheten utgöra ersättningen. Då mellanskillnad erhållits eller lämnats ska ersättningen ökas eller minskas med motsvarande belopp.

Att taxeringsvärdet för året närmast före det år då ansökan om lagfart beviljats ska jämföras med köpeskillingen för att avgöra det

⁵⁷ SL 4 § 2 st.

⁵⁸ Fastighetstaxeringslag (1979:1152) 5 kap 2 §.

stämpelskattegrundande värdet kan leda till oskäligen fastighetsvärden i vissa fall. I de fall då fastigheten har förändrats väsentligt under tiden mellan värdetidpunkten för taxeringen och själva köpet kan stämpelskatten komma att bli lägre eller högre än vad som bör vara rimligt. Exempel på detta är då en byggnad på fastigheten har brunnit upp efter taxeringstidpunkten, men innan tidpunkten för köpet. Taxeringsvärdet som ska jämföras med köpeskillingen kan då vara oskäligt högt och bidra till att stämpelskatten blir högre än vad den rimligtvis borde vara. Denna problematik behandlas i 11 § SL. Här fastställs att i de fall då sådan värdesänkning förekommit får inskrivningsmyndigheten bestämma annat jämförelsevärde enligt 9 § samma lag.

3.4 Transportköp

I 7 § SL behandlas en speciell typ av överlåtelse, kallad transportköp. Med transportköp menas att fastighet inom tre månader efter överlåtelse på nytt överlåtes till ny ägare med oförändrade avtalsvillkor. Stämpelskatt behöver i detta fall endast betalas för det senare köpet. Här finns möjlighet att vidareförsälja fastigheten mer än en gång så länge tidsfristen på tre månader från första köpet inte överskrids.

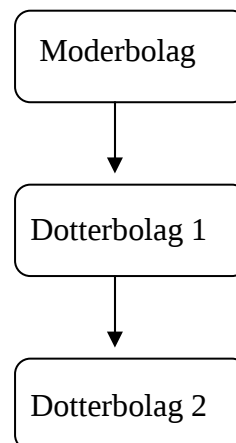
Försäljning av fastighet mellan företag inom samma koncern omgärdas av speciella regler. Detta beror på att en lucka i skatteplikten annars skulle innebära att företag genom att tillämpa reglerna för transportköp skulle kunna undgå stämpelskatt helt. Kraven på vad som ska vara uppfyllt för att ett företagsförhållande ska vara att betrakta som en koncern finns angivet i aktiebolagslagen. Här sägs att ett koncernförhållande föreligger om ett moderbolag innehar mer än hälften av rösterna i en annan juridisk person. Med moderbolag avses svenskt aktiebolag, en svensk ekonomisk förening, en svensk sparbank eller ett svenskt ömsesidigt aktiebolag. Kraven på moderbolaget innebär att ett handelsbolag inte kan utgöra moderbolag i en koncern. Det kontrollerade bolaget benämns ofta dotterbolag. Att det i lagen står "annan juridisk person" innebär att dotterbolaget kan vara vilken typ av juridisk person som helst. Inget krav finns heller på att dotterbolaget måste vara svenskt. Kravet på att moderbolaget måste inneha minst hälften av rösterna i dotterbolaget kan uppnås på ett flertal sätt, men någon vidare beskrivning av detta kommer inte att göras i detta arbete.⁵⁹

⁵⁹ Aktiebolagslagen (2005:551) 1 kap. 11§.

Dotterbolag kan inom en koncern finnas i flera led. Med detta menas att dotterbolag kan vara moderbolag till ytterligare dotterbolag. Detta ”dotterdotterbolag” är då också att betrakta som dotterbolag till huvudmoderbolaget, trots att kontrollerandet av detta sker indirekt via dotterbolaget (Dotterbolag 1, se figur 2 till höger).

För företag gäller uppskovsrätt med stämpelskatten vid överlåtelse av fastighet inom koncernen.⁶⁰ Uppskovsrätten upphör om:

- köparen överlåter fastigheten till annan
- koncernförhållandet mellan säljaren och köparen upphör
- säljaren eller köparen upphör genom likvidation eller konkurs



Figur 2. Schematisk koncernstruktur

3.5 Beskattning av vinst vid överlåtelse av näringsfastighet

Resultatet vid överlåtelse av näringsfastigheter beskattas i inkomstslaget näringsverksamhet. Bestämmelser för kapitalvinstbeskattning av anläggningsfastighet finns i IL 44 kap. och 45 kap. Bestämmelser för kapitalvinstbeskattning av lagerfastigheter finns i IL 17 kap.

Kapitalvinsten för anläggningsfastigheter beräknas som skillnaden mellan ersättningen för fastigheten och det så kallade omkostnadsbeloppet. Utgifter för avyttring, såsom mäklararvode, får dras av som kostnad.⁶¹ Med omkostnadsbelopp avses anskaffningsutgifter ökat med om- och tillbyggnadskostnader.⁶² Dessutom görs återläggning av värdeminskningsavdrag för byggnad och markanläggning på hela beloppet som skattemässigt har skrivits ner genom avskrivning, samt avdrag för förbättringsåtgärder för reparationer och underhåll under försäljningsåret och de fem föregående beskattningsåren.⁶³

Om det i köpekontraktet vid försäljningen finns angivet ett värde för mark- och byggnadsinventarierna subtraheras detta belopp från kapitalvinsten för

⁶⁰ SL 32 a §.

⁶¹ IL 44 kap. 13§.

⁶² IL 44 kap. 14§.

⁶³ IL 26 kap. 2§.

näringsfastigheten.⁶⁴ Resultatet från de fasta inventarierna beräknas istället tillsammans med företagets övriga inventarier med huvudregeln eller kompletteringsregeln enligt kapitel 2.1.3.

Som beskrevs i kapitel 2.2 används värderingsreglerna för lager i IL 17 kap för lagerfastigheter. Vid avyttring beaktas skillnaden mellan ersättningen och restvärdet efter gjorda värdeminskningar och nedskrivningar.⁶⁵

För aktiebolag är kapitalförluster på anläggningsfastigheter, som ägs med syfte att äga och förvalta fastigheter, avdragsgilla mot kapitalvinster på andra näringsfastigheter.⁶⁶ Förluster på näringsfastigheter kan inte kvittas i bolagets resultat förrän det år kapitalvinster görs på näringsfastigheter. Å andra sidan ska kapitalvinster efter kvittning mot förluster beskattas för det år de uppstår.⁶⁷

3.6 Avskrivningsunderlag

Vid köp av fast egendom utgörs det nya avskrivningsunderlaget av köpeskillingen plus erlagd stämpelskatt. Proportionering görs då mellan mark och byggnad. För fastigheter innehållandes inventarier enligt definitionerna i IL finns speciella regler vid proportioneringen, se kapitel 2.1.3. Den skattemässiga värdeminskningen för byggnad påbörjas enligt IL 19 kap. 5 § vid tidpunkten för förvärvet. Förvärvsdagen beräknas enligt praxis som dagen för bindande avtal om överlåtelse.⁶⁸ Avskrivningen görs med hänsyn till byggnadens ekonomiska livslängd. Till hjälp har Skatteverket utfärdat rekommendationer, se bilaga 1. Om inventarier ingår vid överlåtelsen görs fullt årligt värdeminskningssavdrag för dessa oberoende av när på året köpet avtalet blev juridiskt bindande.

⁶⁴ Lodin S-O, Lindencrona G, Melz P, Silverberg C, 2007, s. 302.

⁶⁵ IL 15 kap. 1§, resp. IL 16 kap. 1§.

⁶⁶ IL 25 kap. 12§.

⁶⁷ IL 44 kap. 26§.

⁶⁸ Lodin S-O, Lindencrona G, Melz P, Silverberg C, 2007, s. 214.

3.7 Förförköpslagen (1967:868)

Kommunen har via Förförköpslagen rätt att gå in i en köparens ställning och ta över ett köpekontrakt. En presumtiv köpare fråntas då sin rätt att köpa fastigheten. I realiteten är det fastigheter som är avsedda för bostadsändamål som påverkas mest av detta, se punkter nedan. För att kommunen ska få utöva denna möjlighet krävs att kommunen kan visa att fastigheten:

- 1. krävs i den framtida utvecklingen för tätbebyggelse eller därmed sammanhängande anordning,*
- 2. eller behöver rustas upp eller byggas om för att tillgodose bostadsförsörjningen,*
- 3. eller behövs för att tillgodose ett väsentligt behov av mark eller anläggning för idrott eller friluftsliv,*
- 4. eller inklusive byggnad bör bevaras för att den ur kulturhistorisk eller miljömässig synvinkel anses vara värdefull,*
- 5. eller inklusive byggnad ligger i ett område som behöver användas till permanent boende och är belägen där det råder avsevärd brist på fritidsbostäder.⁶⁹*

Från förköpsrätten finns undantag. Den får inte utövas om försäljning sker genom exekutiv auktion, om staten är säljare, om köparen redan äger andel och köper större andel i fastigheten eller, om staten, kommunen, eller landstinget är köpare.⁷⁰

3.8 Lag om förvärv av hyresfastighet mm. (1975:1132)

Lag om förvärv av hyresfastighet mm. (HyresfL) syftar till att skapa trygghet för hyresgäster genom att ställa krav på att spekulation i hyresfastigheter inte förekommer.⁷¹ Köp och försäljning under kort tidsperiod har enligt lagstiftaren setts som ett tecken på avsaknad av goda avsikter med förvärvet.⁷²

Enligt 1 § i ovan nämnda lag krävs förvärvstillstånd då fast egendom eller tomträtt, taxerad som hyreshusenhet, förvärvas genom köp. En direktförsäljning av fastighet faller in under köp och således är direktförsäljningar av hyreshus belagda med krav på att söka

⁶⁹ Förförköpslagen (1967:868) 1§.

⁷⁰ Förförköpslagen (1967:868) 3§.

⁷¹ Proposition 1975/76:33, s. 69.

⁷² SOU 2008:6, s. 150.

förvärvstillstånd. Som framgår av kapitel 4.3 är även förvärv av fastighet genom bolag belagt med ansökan om förvärvstillstånd.

Ett förvärv som är tillståndspliktigt ska anmälas till kommunen inom tre månader från att förvärvet skedde för att inte köpet ska betraktas som ogiltigt.⁷³ Ett förvärvstillstånd får vägras:

- 1) om förvärvaren inte visar att han är i stånd att förvalta fastigheten,
- 2) om förvärvaren inte gör sannolikt att syftet med förvärvet är att han skall förvalta fastigheten och upprätthålla standarden i det skick de boende har rätt till enligt lag,
- 3) om det antas att förvärvaren inte kommer att iaktta god sed i hyresförhållanden, eller
- 4) om det kan antas med hänsyn till brottsliga gärningar eller visad brist vid fullgörande av förpliktelser enligt lag från allmän synvinkel är olämplig att inneha fastigheten.⁷⁴

I några fall får inte tillstånd nekas. Det gäller bland annat om fastigheten är obebyggd eller bebyggd med annat än hyreshus eller om hyreshuset högst har två lägenheter avsedda för boende. Det gäller också om kommunen och berörda hyresgästföreningar medgett ansökan.⁷⁵

Det finns vissa fall som är undantagna från kravet på ansökan om förvärvstillstånd. Det kanske mest intressanta är då egendomen förvärvas av en bostadsrättsförening i samband med ombildning av hyresrätt till bostadsrätt enligt 9 kap. 19 § bostadsrättslagen (1991:614).⁷⁶

⁷³ HyresfL 3 §.

⁷⁴ HyresfL 4 § 1 st.

⁷⁵ HyresfL 4 § 2 st.

⁷⁶ HyresfL 2§ 3 pkt.

3.9 Bostadsrättsföreningarnas hembud

Då hyreshus för bostadsändamål ska säljas utgör eventuellt hembud från bildad bostadsrättsförening i huset ibland ett problem. Med hembud menas att bildad bostadsrättsförening i huset anmält intresse för att förvärva fastigheten.⁷⁷ I och med hembudet får fastigheten inte överlåtas till annan utan att bostadsrättsföreningen givits möjlighet att köpa fastigheten. Hembudet gäller då fastigheten säljs som fast egendom genom bland annat köp. Hembudet utgör ett hinder för fastighetsägaren att fritt sälja fastigheten.

⁷⁷ Lag (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt 6 §.

4 Försäljning av fastighet som lös egendom

Lös egendom är allt som inte är fast egendom. Till lös egendom hör bl.a. lösören, rättigheter samt aktier. Fastighetsförsäljningar i form av lös egendom aktualiserades efter en ändring i IL kap. 25a som trädde i kraft den 1 juli 2003. Här regleras avyttringar av näringsbetingade andelar och vissa andra tillgångar. I 5 § anges att en kapitalvinst vid avyttring av näringsbetingade andelar är skattefri. Denna lagändring har medfört ett alternativ till att sälja fastigheter som fast egendom. Detta kapitel kommer att redovisa proceduren, ofta kallad förpackning av fastighet, samt belysa dess ekonomiska konsekvenser.

4.1 Proceduren

Proceduren vid förpackning av fastighet ser normalt ut som följer:

1. Det fastighetsägande bolaget bildar ett dotterbolag ämnat att äga fastigheten.
2. Fastigheten säljs in i dotterbolaget för skattemässigt restvärde. Överlåtelsen förutsätts vara undantagen från uttagsbeskattning eftersom kriterierna för underprisöverlåtelse är uppfyllda (se mer om detta senare i detta kapitel). Stämpelskatt betalas på köpeskillingen.
3. Andelarna i dotterbolaget avyttras för marknadspris. Avyttring av näringsbetingade andelar är skattefri, varför ingen skatt på kapitalvinst utgår.⁷⁸

Steg 1: Bildande av dotterbolag

Första steget i paketeringen är att det fastighetsägande bolaget bildar ett dotterbolag. Detta kan ske på två skilda sätt. Antingen nybildar bolaget självt ett dotterbolag. Alternativet är att bolaget köper in ett redan bildat bolag, ett så kallat lagerbolag. Anledning till att lagerbolag köps in istället för att bolaget självt bildar ett dotterbolag är att det går fortare och anses smidigare.

Det fastighetsägande bolaget blir moderbolag till dotterbolaget och äger alla rösträtterna i dotterbolaget. Andelarna i dotterbolaget är därför att betrakta

⁷⁸ IL 25a kap. 5 §.

som näringsbetingade.⁷⁹ De flesta aktier som ägs av juridiska personer tillhör gruppen näringsbetingade. För näringsbetingade aktier är aktieutdelningar och kapitalvinster skattefria samtidigt som kapitalförluster inte är avdragsgilla.⁸⁰ Aktien måste vara ägd av juridisk person enligt IL 24 kap. 13 §. Dessutom krävs enligt IL 24 kap. 14 § att någon av följande tre förutsättningar är uppfyllda för att aktien ska vara att betrakta som en näringsbetingad aktie. Antingen är aktierna onoterade. Annars är aktierna börsnoterade, men ägaren innehar ett röstetal som överstiger 10 % av totala antalet röster. Den tredje förutsättningen är att aktierna är börsnoterade och röstetalet understiger 10 %, men att ägandet beror på den rörelse som bedrivs av ägarföretaget. För den tredje förutsättningen finns ett representativt rättsfall.⁸¹ Här ägde ett rederiaktiebolag strax under 1 % av aktierna i SCA för att befrämja transportförbindelserna med bolaget. Regeringsrätten fann att rederibolaget inte innehade kapitalplaceringsandelar, utan att de istället var näringsbetingade.

Aktier kan även vara av typerna lageraktier och kapitalplaceringsaktier. Lageraktier behandlas som övrigt lager i verksamheten enligt bokföringsmässiga grunder. Det avgörande är om syftet med ägandet är att bedriva handel med aktierna.⁸²

Steg 2: Införsäljning av fastighet i dotterbolag

Då dotterbolaget är bildat är nästa steg i paketeringen att sälja in fastigheten i dotterbolaget. Detta aktualiserar ett antal skatterättsliga frågor som presenteras nedan.

Uttag innebär att en tillgång förs ut ur en näringsverksamhet av skattskyldig för privat bruk eller till en annan näringsverksamhet.⁸³ Uttag avser även det fall då den skattskyldige överlåter en tillgång utan ersättning eller mot ersättning som understiger marknadsvärdet utan att detta är affärsmässigt motiverat.⁸⁴

Uttag av en tillgång eller tjänst ska behandlas som om den avyttrades till ett värde motsvarande marknadsvärdet.⁸⁵ Vad som menas med marknadsvärde

⁷⁹ IL 24 kap. 13-14 §.

⁸⁰ IL 24 kap. 17§ resp. IL 25a kap. 5§.

⁸¹ RÅ 1968 Fi 2036.

⁸² Lodin S-O, Lindencrona G, Melz P, Silverberg C, 2007, s. 310.

⁸³ IL 22 kap. 2§.

⁸⁴ IL 22 kap. 3§.

⁸⁵ IL 22 kap. 7§.

finns definierat i IL 61 kap 2 § 3 st., vilken säger att marknadsvärdet är det pris som näringsidkaren skulle fått om tillgången eller tjänsten bjudits ut på marknaden på villkor som med hänsyn till den skattskyldiges affärsmässiga situation framstår som naturliga.

Det finns vissa fall då uttagsbeskattning inte ska ske. Dessa finns nämnda i IL 22 kap. 9-13. I IL 22 kap. 11 § sägs: ”Bestämmelser om att uttagsbeskattning i vissa fall inte ska ske vid uttag av tillgång finns i IL 23 kap. om underprisöverlåtelse.”

Vid införsäljning av fastighet i dotterbolag är detta ett centralt kapitel, då paketeringsförfarandet är beroende av att internöverlåtelsen betraktas som en underprisöverlåtelse. Under förutsättning att försäljningen av fastigheten omfattas av underprisöverlåtelser i IL 23 kap. kan uttagsbeskattning undvikas. Med underprisöverlåtelse menas en överlåtelse av en tillgång utan ersättning eller mot ersättning som understiger marknadsvärdet, utan att detta är affärsmässigt motiverat.⁸⁶ Bestämmelserna om underprisöverlåtelser tillkom efter att man i praxis börjat undanta vissa överlåtelser av tillgångar från uttagsbeskattning. Åsikten att uttagsbeskattning inte skulle ske då det rådde ett nära samband mellan överlåtare och mottagare och när ägarens skattesituation inte förbättrades genom underprisöverlåtelsen växte successivt fram. Tanken var att inte hindra koncernöverlåtelser eller omstruktureringar. Innan reglerna om underprisöverlåtelse infördes fanns frågan reglerad i 22 § Kommunalskattelagen (1928:370). De regler som numera finns i IL 23 kap. medger fler undantag från uttagsbeskattning än vad som medgavs tidigare. Då omstruktureringslagarna infördes var den primära avsikten att undantaget från uttagsbeskattning inte skulle medföra varaktiga skattefördelar, vilket gjort att de flesta överlåtelser mellan företag som inte innebär permanenta skattevinster ansetts utgöra underprisöverlåtelser.⁸⁷

I IL 23 kap. 14 – 29 § finns de villkor listade som måste vara uppfyllda för att uttaget ska vara att betrakta som en underprisöverlåtelse. Nedan redogörs för de paragrafer som är av intresse vid försäljning av en fastighet mellan två aktiebolag inom samma koncern.

I IL 23 kap.14 § anges att överlåtare och förvärvare måste vara fysisk person, ett företag eller ett svenskt handelsbolag. Svenskt aktiebolag ingår i definitionen av företag i IL 23 kap. 4 §.

⁸⁶ IL 23 kap. 3§.

⁸⁷ Lodin S-O, Lindencrona G, Melz P, Silverberg C, 2007, sid. 448.

I IL 23 kap.16 § fastställs att förvärvaren omedelbart efter förvärvet ska vara skattskyldig för inkomst av en näringsverksamhet i vilken tillgången ingår. I inkomstslaget näringsverksamhet ingår juridiska personers verksamhet. Det förvärvande bolaget vid paketering av fastighet är ett svenskt aktiebolag och således en juridisk person.

I IL 23 kap.17 § sägs att överlåtelsen måste bestå av överlåtarens hela näringsverksamhet, en verksamhetsgren eller en ideell andel av en verksamhet om inte överlåtaren kan lämna koncernbidrag till förvärvaren det år då överlåtelsen sker. En fastighet är att betrakta som verksamhetsgren om den lämpar sig att skötas självständigt.⁸⁸ I det fallet att överlåtaren kan lämna koncernbidrag till förvärvaren finns inget krav på att överlåtelsen måste bestå av hel näringsverksamhet, en verksamhetsgren eller en ideell andel av en verksamhet.⁸⁹ I fall med försäljningar inom en koncern kan överlåtaren ofta lämna koncernbidrag till förvärvaren. De fall då det inte kan lämnas är när ett aktiebolag bildar eller köper in ett lagerbolag, för att sedan sälja in fastigheten i detta samma år som dotterbolaget bildades. Enligt IL 35 kap. 3 §, ska ett dotterbolag ha varit helägt under givarens och mottagarens hela beskattningsår eller sedan dotterbolaget började bedriva näringsverksamhet för att ha rätt till koncernbidrag. Ett inköpt dotterbolag i form av ett lagerbolag ska enligt ett avgörande i Regeringsrätten anses ha bedrivit verksamhet redan innan det köptes, vilket medför att koncernbidragsrätt inte föreligger under det första räkenskapsåret sedan lagerbolaget införskaffades.⁹⁰ Reglerna i 17 § blir i detta fall aktuella. För försäljning av fastighet innebär dock detta i normala fall inget hinder, då en fastighet i regel är att betrakta som en verksamhetsgren.

I det fall att ersättningen för fastigheten understiger det skattemässiga restvärdet ska avyttringen ändå behandlas som om den såldes för belopp motsvarande det skattemässiga restvärdet.⁹¹

Införsäljningen av fastigheten i dotterbolaget utgör ett köp och ska därför beläggas med stämpelskatt enligt SL 4 §. Stämpelskatten beräknas utifrån fastighetens värde, vilket definieras som det högsta av köpeskillingen och fastighetens taxeringsvärde för året närmast före det år då ansökan om

⁸⁸ Proposition 1998/99:15, sid. 138.

⁸⁹ Lodin S-O, Lindencrona G, Melz P, Silverberg C, 2007, sid. 453.

⁹⁰ Ashurst, 2007.

⁹¹ IL 23 kap. 11§.

lagfart beviljats.⁹² Stämpelskatten uppgår för juridiska personer till 3 % och för bostadsrättsföreningar till 1,5 % av fastighetens värde, se kapitel 3.2.

Steg 3: Försäljning av näringsbetingade andelar

Tredje och sista steget i förfarandet är försäljningen av aktierna i det fastighetsägande bolaget. Detta steg är också förenat med ett antal ekonomiska konsekvenser.

Då fastigheten ägs av dotterbolaget kvarstår avyttringen av andelarna i dotterbolaget för att försäljningen av fastigheten bort från moderbolaget ska vara fullständig. Aktierna i dotterbolaget är näringsbetingade, se steg 1 ovan. Försäljning av näringsbetingade andelar är skattebefriad.⁹³ Det är i denna del av paketeringen som den stora positiva ekonomiska konsekvensen uppstår av att sälja en fastighet i form av lös egendom. I de fall då värdestegringen på fastigheten varit kraftig innebär skattelättnaden stora besparingar. Att kapitalvinstbeskattning undgås vid försäljningen av aktierna i det fastighetsägande bolaget innebär dock inte att skattebefrielsen är definitiv. Befrielsen innebär att beskattningen skjuts framåt i tiden och en latent skatteskuld uppstår.⁹⁴

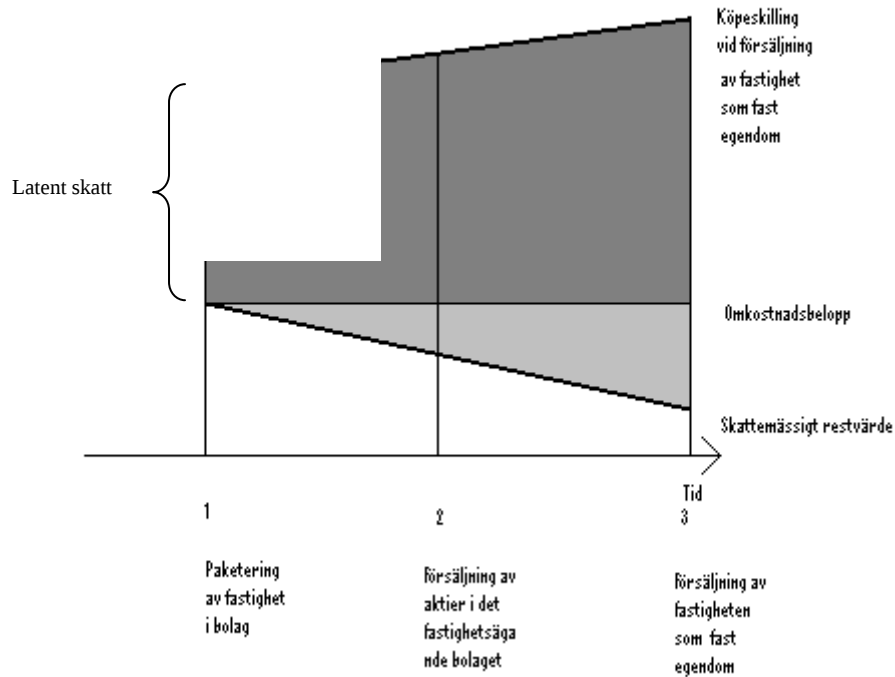
Med latent skatteskuld menas att en orealiserad skatteskuld skapas, som utlöses om fastigheten säljs ut ur bolaget. Den latent skatteskulden utgörs av skillnaden mellan köpeskilling vid försäljning som fast egendom och skattemässigt restvärde. Den latent skatteskulden följer med det fastighetsägande bolaget så länge som detta äger fastigheten och ökar i takt med att fastigheten skrivs av, se figur 3 nedan. När fastigheten är fullt avskriven uppgår den latent skatteskulden till köpeskillingen.

⁹² SL 9 §.

⁹³ IL 25a kap. 5 §.

⁹⁴ Norell, 2006, sid. 163.

Figur 3. Latent skatt



Då andelarna i dotterbolaget avyttras utgår ingen stämpelskatt. Detta beror på att fastigheten inte byter ägare. Det fastighetsägande dotterbolaget kommer fortfarande att vara lagfaren ägare till fastigheten. Fastigheten säljs indirekt genom att andelarna i dotterbolaget avyttras och detta utlöser ingen stämpelskatt. Stämpelskatt aktualiseras endast vid försäljning av fast egendom, se kapitel 3.1.

Så länge fastigheten finns i bolaget kommer ingen stämpelskatt att utlösas vid vidareförsäljningar av bolaget. Det är först då fastigheten säljs bolagsexternt som stämpelskatt kommer att aktualiseras på nytt, eftersom detta innebär att fastigheten avyttras som fast egendom.⁹⁵

Vid försäljning av andelar i bolag tar förvärvaren över säljarens avskrivningsunderlag. Fastighetens anskaffningskostnad utgörs av dess skattemässiga restvärde då den initialt paketerades alternativt dåvarande taxeringsvärde, om det översteg det skattemässiga restvärdet. Ofta har

⁹⁵ SL 1§.

fastigheten skrivits av sedan den paketerades, vilket innebär ett ytterligare lägre avskrivningsunderlag. Eftersom fastighetens avskrivningsunderlag följer med från säljare till köpare kommer det att minska så länge fastigheten ligger förpackad i bolaget, fram till dess att fastigheten är fullt avskriven.

Av vad som beskrevs i föregående stycke följer också att fastighetens kvarvarande avskrivningstid minskar med tiden som fastigheten varit förpackad i bolaget. Byggnader och markanläggningar skrivs av med viss procentsats per år, vilket medför att de från tidpunkten för paketeringen skrivs av på ett bestämt antal år.⁹⁶

Det minskade avskrivningsunderlaget innebär att köparen av det fastighetsägande bolaget inte kan göra lika höga årliga avskrivningar jämfört med om samma köpare hade köpt fastigheten som fast egendom. Detta medför att det köpande bolaget inte kan minska årets resultat i samma utsträckning som det skulle kunna gjort om fastigheten köptes som fast egendom.

4.2 Förlustavdrag

Då en verksamhet redovisar ett underskott är huvudregeln att förlusten följer med verksamheten och kan kvittas mot överskott i framtiden.⁹⁷ Någon begränsning i tiden finns inte, utan förlusten förs vidare fram till den dag då det uppstår en vinst i verksamheten. Möjligheten till förlustavdrag gör att verksamheter med stora historiska förluster har möjlighet att kvitta dessa mot vinster idag eller i framtiden. Fastighetsförsäljningar med vinst kan således i dessa fall kvittas mot gamla förluster.

4.3 Förköpslagen (1967:868)

Försäljning av fastighet i bolag omfattas inte av kommunens förköpsrätt eftersom denna endast omfattar försäljning av fast egendom.⁹⁸ Införsäljningen av fastigheten i dotterbolaget är visserligen en försäljning av fast egendom, men praktiskt har kommunen inte möjlighet att i detta skede gå in och utnyttja sin förköpsrätt i och med den bestämmelse som finns i förköpslagen 9 § 1 st. 4 pkt. Denna säger att tillstånd ska vägras om "*det är oskäligt att förköp sker med hänsyn till förhållandet mellan säljare och*

⁹⁶ IL 19 kap. 5§.

⁹⁷ IL 40 kap. 2§.

⁹⁸ Förköpslagen (1967:868) 1§.

köpare eller villkoren för eller omständigheterna vid försäljningen". Införsäljningen i dotterbolaget är att betrakta som en ren koncernmässig omstrukturering och det skulle anses obilligt från kommunens sida att i denna överlåtelse utnyttja sin förköpsrätt.⁹⁹

4.4 Lag om förvärv av hyresfastighet mm. (1975:1132)

Som beskrivs i kapitel 3.8 är förvärv av aktier i fastighetsägande bolag belagda med krav på ansökan om förvärvstillstånd under vissa förutsättningar. För att krav på förvärvstillstånd ska föreligga krävs att bolaget är huvudsakligen ägare av hyreshus, det vill säga att minst 75 procent av tillgångarna är fastighetens taxeringsvärde.¹⁰⁰ Dessutom ska bolaget vara ett aktiebolag där minst 75 % av aktierna ägs av högst 10 fysiska personer.¹⁰¹

Ett förvärv som är tillståndspliktigt ska anmälas till kommunen inom tre månader från att förvärvet skedde för att inte köpet ska betraktas som ogiltigt.¹⁰²

4.5 Försäljning av fastighet till bostadsrättsförening

Försäljning av fastighet till nybildad bostadsrättsförening för ombildning från hyresrätt till bostadsrätt går vid direktförsäljningar till på samma sätt som andra direktförsäljningar. Då bostadsrättsföreningen ska köpa fastigheten via bolag uppstår däremot en speciell situation. En bostadsrättsförening ska inte äga sin fastighet i ett aktiebolag. Därför säljer bostadsrättsföreningen ut fastigheten ur det köpta bolaget.¹⁰³ Proceduren går till som följer:

Fastigheten paketeras i ett aktiebolag på samma vis som vid vanliga paketeringar och bostadsrättsföreningen köper aktierna i det fastighetsägande bolaget. Direkt efter köpet utnyttjar bostadsrättsföreningen transportköpsreglerna, se kapitel 3.4, och säljer ut fastigheten ur bolaget för skattemässigt restvärde. Bolaget likvideras därefter av bostadsrättsföreningen. Genom att utnyttja transportköpsreglerna utgår stämpelskatt endast i det senaste köpet. Detta betyder att den ursprungliga

⁹⁹ Wijk E, 2008.

¹⁰⁰ Fastighetsvärlden, 2007.

¹⁰¹ HyresfL 8 § 1 pkt.

¹⁰² HyresfL 10 §.

¹⁰³ Ljungberg B, 2008.

säljaren slipper betala den stämpelskatt som denne annars skulle ha tvingats betala vid införsäljningen i bolaget,¹⁰⁴ samt att bostadsrättsföreningen enbart behöver erlägga 1,5 % stämpelskatt jämfört med 3,0 % för den juridiska personen enligt kapitel 3.2.

I de fall ägaren önskar komma undan bostadsrättsföreningens hembud, se kapitel 3.9, är det gynnsamt att sälja fastigheten i bolag. Eftersom lös egendom då säljs, gäller inte hembudsrätten.¹⁰⁵ En presumtiv köpare kan då försäkra sig om att inte hyresgästerna går in och köper fastigheten i hans ställe. Dock gäller hembudsrätten vid införsäljningen i bolaget. Ägaren måste således vara uppmärksam i detta skede så att någon hembuds rätt inte föreligger.

¹⁰⁴ Ljungberg B, 2008.

¹⁰⁵ Lag (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt 6 §.

5 Exemplifierad jämförelse av försäljningsstrategier

För att belysa de ekonomiska skillnaderna mellan att sälja en fastighet som fast egendom och som lös egendom via paketering presenteras i detta kapitel ett konkret exempel. Exemplet finns i fullt format i bilaga 2. Nedan följer en sammanfattning.

Bolag A äger en fastighet. Fastigheten är en hyresfastighet. För enkelhetens skull antas att hela fastigheten enbart består av byggnad, som enligt rekommendationer ifrån Skatteverket får skrivas av med 2 % per år. Fastigheten köptes för 40 Mkr inklusive stämpelskatt. Värdehöjande investeringar bokförda som förbättringar har gjorts i fastigheten för 20 Mkr. Marknadsvärde är 100 Mkr. Fastigheten är avskriven med 10 Mkr och skattemässigt restvärde uppgår därmed till 50 Mkr. Mäklarkostnader i samband med en förestående försäljning uppgår till 1 Mkr. Fastighetens taxeringsvärde året före försäljningen var 25 Mkr.

5.1 Försäljning som fast egendom

$$\begin{array}{ccccc}
 \boxed{\text{Kapitalvinst}} & = & \boxed{\text{Försäljningsintäkt}} & - & \boxed{\text{Omkostnadsbelopp}} \\
 & & | & & | \\
 & & \text{Ersättningen för den} & & \text{Anskaffningsutgifter} \\
 & & \text{avyttrade fastigheten} & & \text{+ förbättringsutgifter} \\
 & & - \text{utgifterna för avyttringen} & &
 \end{array}$$

Försäljningsintäkt

Köpeskilling	100
- mäklararvode	<u>-1</u>
	99

Omkostnadsbelopp

Anskaffningsutgift	40
+ förbättringsutgifter	<u>20</u>
	60

Kapitalvinst	39
+ återläggning värdeminskningssavdrag	<u>10</u>
Beskattningsbart resultat	49

Beskattningsbart resultat

Bolag A gör i detta fall ett resultat på 49 Mkr, vilket ska beskattas. Bolaget betalar bolagsskatt med 28 %, vilket innebär 13,72 Mkr i skatt.

Stämpelskatt

Köparen betalar stämpelskatt för köpet med 3 % på köpeskillingen, motsvarande 3 Mkr.

Total beskattning

Total skatt uppgår således till 16,72 Mkr.

Avskrivningssituation

Köparens anskaffningsvärde är 103 Mkr (köpeskillning + stämpelskatt) och detta utgör nytt avskrivningsunderlag. Med 2 % i årlig avskrivning kan bolag A göra avskrivningar på 2,06 Mkr årligen.

5.2 Försäljning via paketering av fastighet

Bolag A bildar ett dotterbolag (Bolag B) och säljer in fastigheten i detta. Fastigheten säljs för skattemässigt restvärde, 50 Mkr (40-10+20 Mkr), och kraven för underprisöverlåtelse antas vara uppfyllda. Någon uttagsbeskattning antas därför inte uppstå. Bolag B får betala stämpelskatt för köpet av fastigheten. Stämpelskatten uppgår till 3 % av köpeskillingen, i detta fall 1,5 Mkr. Om taxeringsvärdet överstigit skattemässigt restvärde skulle stämpelskatten istället ha beräknats som 3 % av taxeringsvärdet.

Andelarna i Bolag B säljs sedan till köparen för bolagets marknadsvärde. Försäljningen av näringsbetingade andelar är, som redogjorts för i kapitel 4.1, skattefri. Någon kapitalvinstskatt utlöses därför inte.

Total beskattning

Total skatt blir i denna försäljning 1,5 Mkr. Vad aktierna i Bolag B verkligen säljs för spelar ingen roll vid skatteberäkningen. Försäljningen av aktierna är skattefri och oavsett pris utgår inte någon skatt för denna försäljning.

Avskrivningsunderlag

Köparen tar över säljarens avskrivningsunderlag. Hela fastigheten antas bestå av byggnad. I detta exempel innebär det att avskrivningsunderlaget för köparen är 50 Mkr. Årligt värdeminskningssavdrag är 2 % av detta, motsvarande 1 Mkr.

Om Bolag A istället ägt Bolag B under 10 år innan försäljning av andelarna till utomstående part skulle avskrivningsunderlaget för den nya köparen vara 40 Mkr.

Latent skatteskuld

Vid försäljning av fastigheten i framtiden som fast egendom beskattas skillnaden mellan köpeskillingen och omkostnadsbeloppet. Dessutom återläggs bolagens gjorda värdeminskningssavdrag för beskattning. I och med att köparen tar över säljarens avskrivningsunderlag tar köparen över de värdeminskningssavdrag som säljaren har gjort innan aktieöverlåtelsen.

5.3 Jämförelse av försäljningar

Som framgår av de två föregående delkapitlen uppstår det stora skattemässiga fördelar med att sälja fastigheten via paketering i bolag. Försäljning av fastigheten som fast egendom medförde 16,72 Mkr i skatt, medan en paketering endast innebar 1,5 Mkr i direkt skattebörda. Härav inses snabbt att det finns incitament att sälja fastigheter via paketering.

Det svåra i sammanhanget är att värdera den skillnad som uppstår genom att de två försäljningsformerna medför olika avskrivningsunderlag samt en latent skatteskuld vid bolagsförsäljningen. Detta blir till en förhandlingsfråga mellan köpare och säljare. Denna uppsats syftar i kommande empiriska kapitel till att utreda hur aktörerna på marknaden resonerar kring denna problematik.

6 Empirisk studie

För att få en uppfattning om hur försäljning av fastigheter i bolag uppfattas av aktörerna på fastighetsmarknaden har en intervjustudie genomförts med nio representanter från fastighetsbolag. Gemensamt för de nio bolagen är att de är aktiva i Malmöregionen. I detta kapitel sammanfattas svaren från intervjustudien. De frågor som ställts redovisas i respektive delkapitel. Exempel frågan som ställs i kapitel 6.13 finns i sin helhet i bilaga 2. Frågorna är ställda som en inledning till diskussion. Kategorisering av svaren har gjorts utifrån hur svaren har uppfattats. Någon analys av svaren görs inte i detta kapitel, utan svaren presenteras i möjligaste mån så som de intervjuade personerna framfört dem. Aktörerna har uppgett önskemål om att vara anonyma i specifika frågor, varför resultaten presenteras som generella slutsatser. I kapitel 7 görs en egen analys av de svar som erhållits.

Följande bolag och bolagsrepresentanter har ställt upp i intervjun:

- Wihlborgs Fastigheter AB – Anders Jarl, VD

Wihlborgs är ett fastighetsbolag i Malmöregionen med fastigheter till ett samlat marknadsvärde om 13,4 Mdkr. Den uthyrningsbara ytan uppgår till 1,2 miljoner kvadratmeter med ett sammanlagt hyresvärde om 1,2 Mdkr. Fastighetsbeståndet består i huvudsak av kommersiella lokaler. Bolaget är noterat på Stockholmsbörsens Midcap-lista.¹⁰⁶

- Annehem Fastigheter AB – Peter Strand, VD

Annehem utvecklar och förvaltar fastigheter i Malmöregionen. För närvarande pågår fem projekt, bland annat fastighetsprojektet Point Hyllie i Malmös nya stadsdel Hyllie. Parallellt med utvecklingsprojekten bygger Annehem också upp en fastighetsportfölj i Skåne, med tonvikt på bostäder, butiker och vårdfastigheter. Syftet är att säkra stabila och långsiktiga kassaflöden. Portföljen av förvaltningsfastigheter är för närvarande värderad till cirka 1,1 Mdkr. Annehem Fastigheter AB är sedan i maj 2007 börsnoterat på First North.¹⁰⁷

¹⁰⁶ Wihlborgs Fastigheter AB, 2008.

¹⁰⁷ Annehem Fastigheter AB, 2008.

- Dagon AB – Roger Stjernborg Eriksson, VD

Dagon har ett fastighetsbestånd med ett marknadsvärde om cirka 4,6 Mdkr, vilket huvudsakligen består av kommersiella fastigheter med ett stort inslag av projektfastigheter. För att uppnå långsiktig tillväxt och värdeökning arbetar Dagon med ett helhetskoncept inom fastighetssektorn baserat på förvärv, förädling, förvaltning och försäljning. Förvaltnings- och utvecklingsområden finns från Malmö i söder till Skellefteå i norr. Dagon är börsnoterat på Stockholmsbörsens Smallcap-lista.¹⁰⁸

- Volito Fastigheter AB – Per Hammarström, VD

Volito är dotterbolag till Volito AB och äger fastigheter med ett marknadsvärde på 1,2 Mdkr. Fokus ligger på kontors-, industri- och butiksfastigheter.¹⁰⁹

- Kungsleden AB - Gunilla Virdeborn, controller kommersiella fastigheter

Kungsleden hade per 31 december 2007 totalt 575 fastigheter med ett bokfört värde om 25,7 Mdkr. Verksamheten omfattar både fastighetshandel och fastighetsförvaltning. Sedan börsnoteringen 1999 har företaget haft en kraftig tillväxt i fastighetsportfölj och resultat. Kungsleden är noterat på Stockholmsbörsens Largecap-lista.¹¹⁰

- Akelius Fastigheter AB – Nina Warnquist, fastighetsanalytiker

Familjeföretaget Akelius är ett fastighetsbolag fokuserat på bostadsfastigheter. Vid årsskiftet 2007/2008 uppgick fastigheternas bokförda värde till cirka 20,5 Mdkr. 80 % av marknadsvärdet utgjordes av bostadsfastigheter.¹¹¹

¹⁰⁸ Dagon AB, 2008.

¹⁰⁹ Volito AB, 2008.

¹¹⁰ Kungsleden AB, 2008.

¹¹¹ Akelius Fastigheter AB, 2008.

- Ikano Fastighets AB – Rickard Wedin, controller

Ikano är en långsiktig fastighetsägare inom detaljhandel, kontor och bostäder. Det totala fastighetsbeståndet består av 315 000 kvadratmeter fördelat på 155 000 kvadratmeter detaljhandel, 100 000 kvadratmeter bostäder och 60 000 kvadratmeter kontor.¹¹²

- Heimstaden Fastigheter i Sverige AB – Daniel Eek, bolagsjurist

Heimstaden är ett av Sveriges större privata bostadsbolag. Bolaget är i första hand inriktat på bostadshus i expansiva regioner i Sverige, främst Mälardalen och Södra Sverige. I dag har Heimstaden 10 500 lägenheter fördelat på 8 300 bostadslägenheter och 2 200 studentbostäder.¹¹³

- ICA Fastigheter Sverige AB – Jan-Erik Hellman, försäljningsansvarig

ICA Fastigheter är ICA-koncernens svenska fastighetsbolag. ICA Fastigheter äger drygt 120 egna fastigheter med cirka 600 000 kvadratmeter yta för butiker, kontor och lager samt hyr in cirka 450 000 kvadratmeter kontor- och lageryta och cirka 850 000 kvadratmeter butiksyta för sammanlagt cirka 600 butiker. Hyresintäkterna i de ägda fastigheterna uppgår till cirka 700 Mkr per år.¹¹⁴

¹¹² Ikano Fastighets AB, 2008.

¹¹³ Heimstaden Fastigheter i Sverige AB, 2008.

¹¹⁴ ICA Fastigheter i Sverige AB, 2008.

6.1 Köparens möjlighet att påverka försäljningsformen

Fråga: I vilken utsträckning påverkar köparen försäljningsformen vid val av fastighets-/bolagstransaktion?

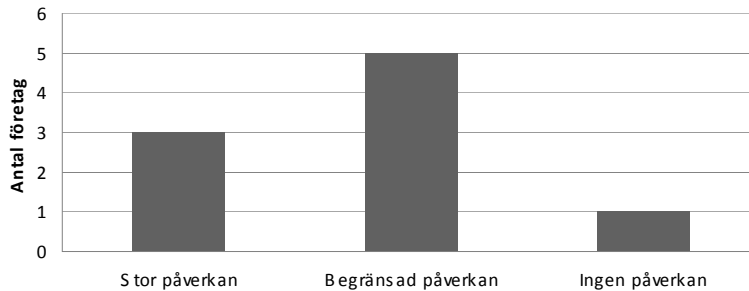


Diagram 1. Köparens möjlighet att påverka försäljningsformen

Köparen enligt studien
vill förändring kunnat
ulla oro som uppstod i
och hösten 2007.
It omgått en stadigt
p h minskade vakanser,
innebärande kraftigt stigande fastighetsvärden. Fastigheter sågs som en
attraktiv kapitalplacering och likviditeten på marknaden var hög. På
marknaden uppstod därför en situation där säljare relativt fritt kunde
bestämma försäljningsförutsättningarna. Detta innebar att köpare var
tvungna att anpassa sig till säljarens upplägg för att över huvud taget ha
möjligheten att delta i budprocessen.

De flesta av de intervjuade personerna vill dock inte gå så långt som att säga
att köparna inte har någon påverkan alls, se diagram 1 ovan. I samband med
en försäljning förs i de flesta fall en diskussion med köparen för att uppnå
den totalt sett mest fördelaktiga lösningen. Två av de intervjuade aktörerna
upplever att förhållandena på marknaden förändrats sedan lånekrisen i USA
sommaren 2007. Båda upplever att det numera är lättare som köpare att
kunna ställa krav eftersom efterfrågan på fastigheter minskat. Den
finansiella oron har påverkat fastighetsmarknaden genom att köparna
numera visar en större försiktighet. Detta har gjort att efterfrågan minskat
samtidigt som utbudet ökat i och med att många aktörer tenderat att agera

oroligt och således valt att försöka sälja sina fastigheter på toppen av konjunkturen. Sammantaget har detta inneburit att det som tidigare varit säljarens marknad nu mer övergått till att bli köparens.

En av intervjupersonerna anser att fastighetens läge har väsentlig betydelse för hur stor påverkan köparen har på försäljningsformen. Anledningen till detta är att efterfrågan på centralt belägna fastigheter i större städer är högre än efterfrågan i mer perifera lägen. Köparen har därför större möjlighet att påverka vid köp av fastigheter i perifera lägen. Detta stämmer överens med resonemanget ovan att förhållandet mellan efterfrågan och utbud av fastigheter är av stor betydelse för huruvida köparen kan påverka försäljningsformen.

6.2 Fördelar med försäljning i bolagsform

Fråga: Vilken av fördelarna med paketering anser ni har störst betydelse vid köp av paketerad fastighet?

Ur köparens synvinkel finns två stora fördelar med försäljning av fastighet i bolagsform. Den ena, vilken är den mest konkreta fördelen, är att köparen slipper att betala stämpelskatt vid förvärvet. Dessutom uppstår en möjlighet att reducera köpeskillingen i och med att köparen kan kräva del av den stora nettovinst som försäljning i bolagsform innebär.

Av de nio intervjuade personerna anser sex att minskad stämpelskatt är den största fördelen med bolagsförsäljning. De flesta av personerna som svarat detta anser sig inte ha någon möjlighet att reducera sitt bud eftersom det på marknaden uppstått en situation där detta inte förekommer. Eftersom efterfrågan på fastighetsinvesteringar varit stor har möjligheterna att få avdrag på köpeskillingen stadigt minskat. En av aktörerna gör en generalisering genom att säga att till och med 2006 fick köpare inte göra några avdrag på köpeskillingen, men att denne vid intervjutillfället var inne i en slutförhandling där aktören trodde att köparen skulle få avdrag med 40 % av den latent skatten. Samma aktör spår att köparen i framtiden kommer att få större möjlighet att göra avdrag igen eftersom högkonjunkturen nu ser ut att gå mot sitt slut. Således har möjligheterna att förhandla ner köpeskillingen ökat under den senaste tiden, men minskad stämpelskatt upplevs fortfarande som den främsta fördelen vid köp av paketerad fastighet.

6.3 Nackdelar med försäljning i bolagsform

Fråga: Vilken av nackdelarna med paketering anser ni har störst betydelse?

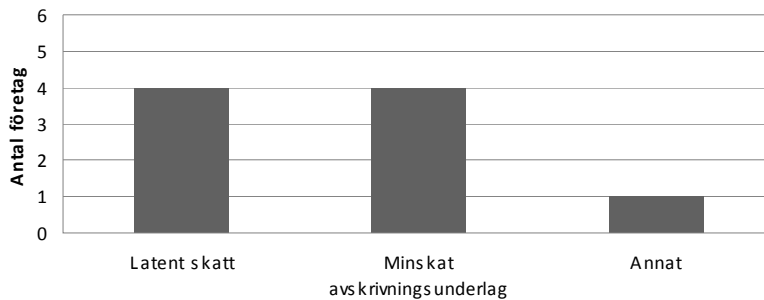


Diagram 2. Aktörernas syn på de största nackdelarna med paketering av fastighet

De som köper fastigheter är minskat avskrivningsunderlag är minskat avskrivningsunderlag för köpta bolag. Detta uppfattas som en nackdel eftersom det beror på att skatten inte tas ut på den minskade avskrivningsunderlaget, vilket innebär att skatten inte realiseras så länge fastigheten ligger i bolaget och politiska beslut inte förändrar de skattemässiga villkoren.

Av de intervjuade företagen uppger fyra av nio att minskat avskrivningsunderlag är den nackdel med försäljning i bolag som har störst betydelse, se diagram 2 ovan. Flera anger som anledning att de inte förväntar sig att den latent skatten i bolaget kommer att realiseras.

Fyra aktörer uppger att latent skatt är den största negativa effekten. Flera av köparna gör dock avdrag för latent skatt som även täcker konsekvensen av minskat avskrivningsunderlag. I dessa fall är det därför svårt att avgöra vilken av de båda negativa effekterna som i verkligheten har störst betydelse. Det företag som i diagrammet ovan har svarat "annat" resonerar precis på detta sätt och ville inte säga att någon av effekterna är viktigare än den andra. Istället gör denne avdrag för latent skatt med belopp som täcker det minskade avskrivningsunderlaget.

Ett av företagen tar upp det faktum att köp av bolag innebär en tung belastning för organisationen som en tredje nackdel som anses vara av betydelse. Köp av bolag kräver merarbete i form av juridisk expertis samt är ofta mer tidsödande. Även bolagets ålder har enligt samma aktör betydelse när diskussioner förs kring nackdelar med paketering. Ett gammalt bolag innebär att verksamhet har bedrivits i bolaget innan försäljningen, vilket utökar köparens behov av due-diligence i samband med förvärvet.

En av aktörerna gör inga avdrag för latent skatt eftersom förlustavdrag utnyttjas. Detta bygger på att inom koncernen finns ett bolag som handlar med fastigheter (transaktionsbolag) och ett bolag som förvaltar fastigheter (förvaltningsbolag). Transaktionsbolaget köper in fastigheten i det av säljaren nybildade bolaget (NYAB). Fastigheten i NYAB blir då att betrakta som lagerfastighet eftersom transaktionsbolaget har som syfte att bedriva handel med fastigheter. Fastigheten säljs sedan via transportköpsreglerna vidare till förvaltningsbolaget. Aktierna i NYAB saknar då i princip värde och skrivs därför ner. En förlust uppstår i transaktionsbolaget, vilken kan utnyttjas direkt inom koncernen för att sedan kvittas mot vinster. Processen är komplicerad och ligger utanför detta arbetes ramar. Någon vidare analys av denna procedur kommer därför inte att göras.

En aktör säger att i Malmö, med höga driftskostnader och låga driftnetton, värderas inte avskrivningsunderlaget på samma sätt som i delar av landet där driftskostnaderna är lägre.

6.4 Värdering av nackdelar med försäljning i bolagsform

Fråga: Hur värderar ni nackdelarna minskat avskrivningsunderlag och latent skatteskuld vid paketering av fastighet?

Representanterna för företagen i intervjustudien värderar de olika nackdelarna med paketering på ett relativt varierande sätt. Sju av de nio intervjuade personerna uppger att det minskade avskrivningsunderlaget inte värderas enskilt. Flertalet av dessa säger att samtliga nackdelar vägs samman och ett schablonavdrag görs för detta. Av de två aktörer som gör en värdering av det minskade avskrivningsunderlaget gör båda en nuvärdesberäkning av framtida minskade avskrivningar. Den ena var av uppfattningen att nuvärdesberäkning av de framtida minskade avskrivningarna är det enda sätt de numeriskt kan räkna på nackdelarna med

försäljning via bolag. Den latent skatten utgör endast en riskfaktor, vilken inte kan ges något värde.

Vad det gäller värdering av den latent skatten så är samtliga aktörer överens om att avdragen för denna har varierat över tiden. Strax efter att de nya skattereglerna som medger skattefri försäljning av näringsbetingade andelar infördes 1 juli 2003 uppstod en standard på marknaden där säljare och köpare delade på den latent skatten. Ju fler bolagstransaktioner som gjordes på marknaden, desto mer kunskap om proceduren fick aktörerna och detta minskade bolagens juridiska kostnader i samband med bolagsförsäljningar. I och med att efterfrågan på fastigheter samtidigt ökade på marknaden minskade köparens möjlighet att reducera köpeskillingen på grund av latent skatt. En av aktörerna uppskattar att det i 70-80 % av affärerna idag inte går att göra något avdrag för latent skatt. I resterande affärer uppskattas avdrag i storleken 7-8 % av vinsten som görs, dvs. 25-30 % av den latent skatten.

Av de intervjuade aktörerna varierar svaren kraftigt på vad de vill ha i avdrag för latent skatt, se diagram 3 nedan. Samtliga aktörer är dock noga med att poängtera att de siffror de uppger inte är definitiva, utan varje affär är unik och medför att förutsättningarna skiljer sig åt. Av diagram nedan framgår vilka procentuella avdrag som aktörerna använder som utgångspunkt vid köp av fastighet i bolag. Den aktör som inte givit något svar har varit inblandad i för få bolagsköp för att kunna uttala sig. Den aktör som svarat annat gör inget direkt avdrag för latent skatt, men gör ett indirekt avdrag genom att göra avdrag för minskat avskrivningsunderlag.

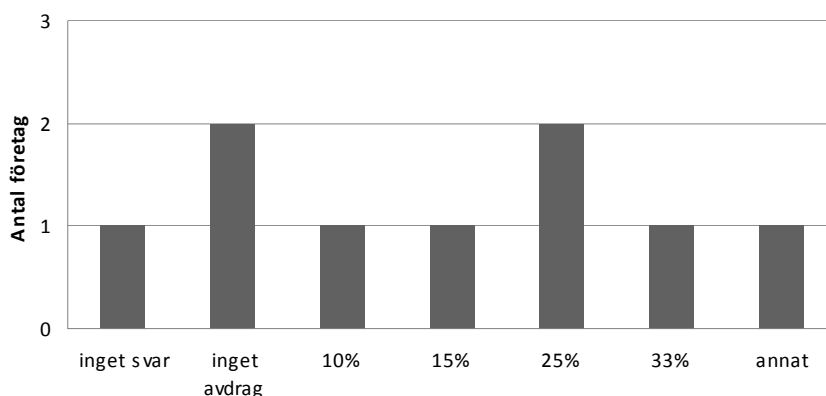


Diagram 3. Schablonavdrag för latent skatt (andel av latent skatt)

I intervjustudien framkom även att det geografiska läget på fastigheten har betydelse för hur aktörerna resonerar kring avdrag för latent skatt. Fastigheter som ligger i centrala lägen är mer eftertraktade än fastigheter i mer perifera lägen, vilket gör att köpare av centrala fastigheter tvingas minska sina avdrag för latent skatt för att över huvud taget ha möjlighet att få delta i budprocessen på fastigheten.

6.5 Syn på risken för ändring av skattelagstiftningen

Fråga: Kalkylerar ni vid förhandling med risken att politiska beslut ändrar den framtida skattelagstiftningen?

De intervjuade personerna tror inte att skattelagstiftningen kommer att förändras, så att försäljning av näringsbetingade andelar återigen blir beskattade. Flera av aktörerna menar att förändringen av lagstiftningen 2003 var en anpassning till rådande skattelagstiftning i Europa. Det skulle innebära en konkurrensnackdel att slopa nuvarande regler. Sverige vill att företag ska etablera sig här och anses nu som attraktivt som holdingbolagsland. Dessutom skulle ett införande av beskattning vid försäljning av näringsbetingade andelar innebära att trippelbeskattning uppstår.

De intervjuade personerna är dock högst medvetna om att risken för förändringar finns och håller sig ständigt uppdaterade på debatten kring ämnet. Generellt ses den latent skatten som en riskfaktor, men det är svårt att kvantifiera risken genom att åsätta den ett värde.

6.6 Krav på skillnad mellan marknadsvärde och skattemässigt restvärde

Fråga: Hur stor skillnad mellan marknadsvärde och skattemässigt restvärde krävs för att ni ska anse det vara motiverat att sälja fastigheten via paketering?

De flesta av de intervjuade aktörerna anser det vara värt besväret att sälja fastighet i bolagsform så länge en vinst uppstår. Några kräver dock en vinst över en viss brytpunkt för att paketeringen i bolag ska anses vara motiverad. Detta beror på de extra resurser som en paketering innebär. Den vinst som krävs varierar utifrån bolagets förutsättningar. En av aktörerna har egna

jurister anställda inom bolaget och anger att en vinst om 200 – 300 tkr krävs för att genomföra paketering. Detta ska jämföras med en annan aktör, utan egna jurister, som angav att 5 Mkr i övervärde krävdes för att genomföra en bolagsförsäljning.

Vid beräkning av vinsten jämför ett bolag skatteeffekten vid paketering gentemot lagfartskostnaden. Ett annat företag jämför det skattemässiga restvärdet mot marknadsvärdet. Ett tredje bolag räknar även med andra variabler än de rent ekonomiska. En av dessa är att komma runt hembudsrätten från bostadsrättsföreningar vid försäljningar av hyresfastigheter. Bostadsrättsföreningars hembuds rätt kan annars fördröja försäljningen av fastigheten med flera månader. För att kringgå hembuds rätten krävs dock att fastigheten redan ligger i det bolag som ska säljas, annars uppstår samma problematik vid införsäljningen i dotterbolaget.

6.7 Säljarnas syn på sänkt köpeskilling vid bolagstransaktion

Fråga: Hur mycket är ni som säljare beredda att gå ner i pris vid en bolagstransaktion jämfört med en fastighetsöverlåtelse?

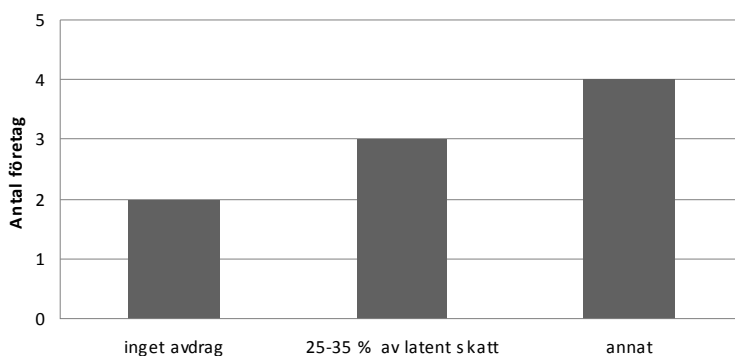


Diagram 4. Säljarnas syn på största avdrag vid bolagstransaktion

1
k
g

ga att sänka
kategoriseras i tre

Tre av bolagen är villiga att sänka köpeskillingen i intervallet 25 – 35 % av den latent skatten. Ett av dessa bolag anger dock att det vid försäljning till bostadsrättsföreningar inte är beredda att förhandla om latent skatt. Detta beror på att bostadsrättsföreningen inte kommer att sälja vidare bolaget i framtiden och således inte har tillräckligt starka argument för att kräva ett avdrag på köpeskillingen. Viktigt för säljaren är vid tidpunkten för införsäljningen av fastigheten i dotterbolaget att undersöka om bostadsrättsförening med hembuds rätt har bildats av hyresgästerna, då denna skulle ha rätt att gå in i köparens situation. I fall där bostadsrättsförening har bildats i samförstånd med fastighetsägaren med syfte att köpa fastigheten löses problemet rent praktiskt genom att fastighetsägaren skriver kontrakt med bostadsrättsföreningen om att bostadsrättsföreningen inte får utnyttja sin hembuds rätt vid införsäljningen av fastigheten i dotterbolaget.

En återkommande inställning hos intervjupersonerna var att fastighetsmarknaden idag är stark och med anledning av detta är säljare inte villiga att göra några större avdrag på köpeskillingen vid bolagstransaktioner. På en stark marknad uppstår ett efterfrågeöverskott som medför att köparna tvingas acceptera den latent skatten för att överhuvudtaget få vara med i budprocesserna på fastigheter. Två aktörer är därför helt ovilliga att lämna avdrag för latent skatt. En anger att den vid försäljning inhämtar bud rensade från avdrag för latent skatt. Den andra aktören anger att diskussionen om latent skatt har försvunnit.

Ett bolag anger att en eventuell prisreducering beror på hur de kan hantera reavinsten inom bolaget. Om bolaget i övrigt har gjort förluster vid försäljningar av fastigheter kan dessa kvittas mot eventuella vinster som uppstår vid fastighetsförsäljningen. De är då inte beredda att reducera försäljningspriset på grund av den latent skatten. Om bolaget däremot har gjort vinster vid övriga försäljningar är det berett att sänka köpeskillingen genom bolagsförsäljning för att skjuta upp skatten till köparen. Det fjärde bolaget som anger annat i diagrammet anser att det är en förhandlingsfråga, då varje fastighetsaffär är unik.

6.8 Synen på lägsta möjliga fastighetsvärde för paketering

Fråga: Finns det något undre fastighetsvärde, under vilket Ni inte tycker det är värt "besväret" att paketera fastigheten?

De nio aktörernas svar varierar kring frågan om vilket det minsta fastighetsvärdet är för att en paketering i bolag ska vara motiverad. Fyra aktörer har satt en undre gräns för paketering av fastigheter. Denna varierar mellan 500 tkr och 10 Mkr. Bolaget som angivit 500 tkr säger att deras låga siffra beror på att kunskap finns inom bolaget och därmed blir administrationskostnaderna låga jämfört med konkurrenternas. Andra aktörer anger att de aldrig ställts inför frågan eftersom deras affärer alltid överstiger 10 Mkr och att det i dessa fall är motiverat att paketera fastigheterna.

Några aktörer vill inte ange något undre fastighetsvärde, utan uppger att det ofta kan vara icke ekonomiska faktorer som gör att fastigheten inte säljs i bolagsform. Ett exempel som nämns är att det vid affärer med små aktörer, som inte är insatta i bolagsreglerna, kan vara svårt att genomföra bolagsaffärer. Även möjligheten att kringgå hembudsrätten från bostadsrättsföreningar vid paketeringar av fastigheter gör att fastigheter som egentligen är för små för paketering ändå paketeras.

En aktör säger att den inte har ställts inför denna fråga och därför inte kan svara på frågan. Två andra anger att övervärdet är det avgörande. En av dem har satt en lägsta gräns om minst 5 Mkr, medan den andra aktören inte angav hur stort övervärdet måste vara.

6.9 Lönsamma fastighetstyper för paketering

Fråga: Finns det någon typ av fastighet som är mer lönsam att paketera än någon annan?

Frågan syftade till att ge svar på om det finns någon speciell typ av fastighet som är särskilt lämpad för försäljning via bolag. Med anledning av frågans oprecisa natur gavs varierande svar.

En aktör svarade att det är lönsammare att paketera när bolaget kommer att vara bestående. Om köparen behöver realisera skatten vid ett senare tillfälle vill han inte köpa fastigheten paketerad, eftersom han då får betala den latent skatt som finns bunden i bolaget.

En aktör svarade att fastigheter som har taxeringsvärden är lönsammare att paketera än fastigheter utan taxeringsvärde. Taxeringsvärdet ska teoretiskt uppgå till 75 % av marknadsvärdet. Stämpelskatten vid införsäljningen av fastigheten i bolag grundas på det högsta av taxeringsvärdet och det skattemässiga restvärdet. Då en fastighet saknar taxeringsvärde åsätts fastigheten ett fiktivt taxeringsvärde som uppgår till fastighetens marknadsvärde. Om taxeringsvärdet då överstiger det skattemässiga restvärdet innebär det att stämpelskatten blir större än vad den hade varit om fastigheten hade ett taxeringsvärde.

En aktör anger att gamla, ej stambytta fastigheter är lönsamma att paketera. Dessa har låga taxeringsvärden och är ofta högt avskrivna. Däremot ser aktören det som mindre lönsamt att göra paketering vid försäljning av nyproducerade hus. Idag ligger nybyggnadskostnaderna i regel i samma nivå som marknadsvärdena, vilket gör att någon kapitalvinst vid ren fastighetsförsäljning inte uppstår. Därmed försvinner den stora fördelen med att paketera i bolag. Paketeringen innebär administrationskostnader utan att varken köparen eller säljaren tjänar på förfarandet.

En aktör anger att dennes personliga uppfattning är att det teoretiskt sett är skillnad mellan försäljning av ren markfastighet och industrifastighet. Detta beror på de olika fastighetstypernas avskrivningsmöjligheter. På industrifastigheten får avskrivning göras med 5 % per år på byggnaden enligt Skatteverkets rekommendationer. Byggnads- och anläggningstillbehören på fastigheten ses som inventarier och får enligt huvudregeln för räkenskapsmetoden skrivas av med 30 % på avskrivningsunderlaget. Mark får däremot inte skrivas av. Aktören anser att det är lönsammare att paketera industrifastigheten i och med att den latent skatten där fortare blir större.

En annan aktör ser problem med om övervärdena blir för stora. Detta uppstår i praktiken när övervärdet överstiger 50 % av marknadsvärdet. En anledning till detta är att bolagen vill finansiera med belåning på 75 % eller mer. Problemet är att aktiebolagslagen förbjuder upplåning till mer än det skattemässiga restvärdet, vilket i denna situation bara motsvarar 50 % av marknadsvärdet. Aktören blir då tvungen att finansiera köpet med åtminstone 50 % eget kapital. Avkastningskraven på eget kapital är som

regel betydligt högre än på lånat kapital. Detta resulterar i att köparen inte är beredd att betala lika mycket för det fastighetsägande bolaget som denne skulle gjort i ett fall där det skattemässiga restvärdet var högre. Dessutom kan köpare uppleva en viss oro över att köpa bolag med mycket stora latent skatteskulder.

6.10 Kommunala förköpsrättens betydelse

Fråga: I hur stor grad får den kommunala förköpsrätten betydelse för huruvida paketering sker med fastigheter?

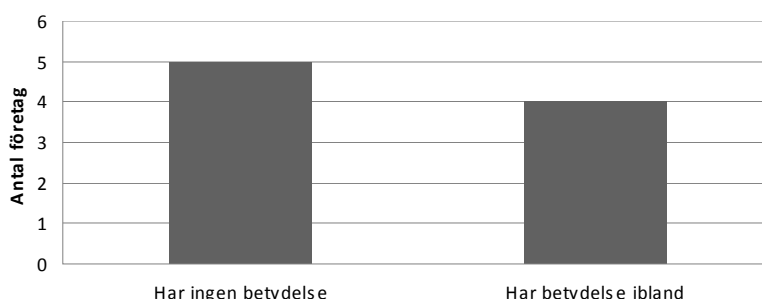


Diagram 5. Kommunala förköpsrättens betydelse

De fyra bolagen svarade att den har betydelse ibland. Ett av dessa bolag säger att den inte spelar någon roll i Malmö, men däremot i andra delar av landet där processerna med kommunerna riskerar att bli utdragna. Ett tredje bolag säger att det är ytterst få fall då kommunen utnyttjar sin förköpsrätt.

6.11 Aktörernas syn på paketering vid vikande konjunktur

Fråga: Vad händer om konjunkturen vänder neråt och fastighetsvärdena minskar, kommer paketering av fastigheter då att vara fortsatt aktuellt?

Åtta av bolagen svarade att paketering kommer vara fortsatt aktuellt vid en vikande konjunktur. Överlag anser de att så länge en affär görs med vinst genom paketering kommer proceduren att fortsätta. Även om marknadsvärdet sjunker dröjer det länge innan det understiger det skattemässiga restvärdet. Skulle ett läge nås där fastighetsvärdena understiger de skattemässiga restvärdena vore det av naturliga skäl inte längre lönsamt att paketera fastigheter.

En aktör spekulerar i att bolagsaffärer sent i cykeln av en nedgång möjligtvis inte blir så intressanta. En annan resonerar kring att en vikande konjunktur skulle innebära att köparen får en starkare ställning vid förhandlingar i samband med transaktioner. Så länge paketeringar genererar en vinst kommer detta förfarande att fortsätta.

Ett bolag svarade att de inte har någon uppfattning i frågan.

6.12 Aktörernas andel bolagsaffärer av totala antalet fastighetsaffärer

Fråga: Hur stor andel av era transaktioner är bolagstransaktioner?

Andelen bolagstransaktioner hos de intervjuade företagen är hög, i snitt kring 90 %. Två av bolagen valde att redovisa andelen transaktioner vid köp och försäljning separat, varvid två stapeldiagram framställdes, se diagram 6 och 7 nedan. Ett av bolagen har än så länge gjort få bolagstransaktioner, men avser i framtiden öka andelen av dessa. Det känns därför missvisande för dem att redovisa dagens siffror. Övriga aktörers andel bolagstransaktioner ligger i intervallet 80 - 100 % av totala antalet fastighetstransaktioner.

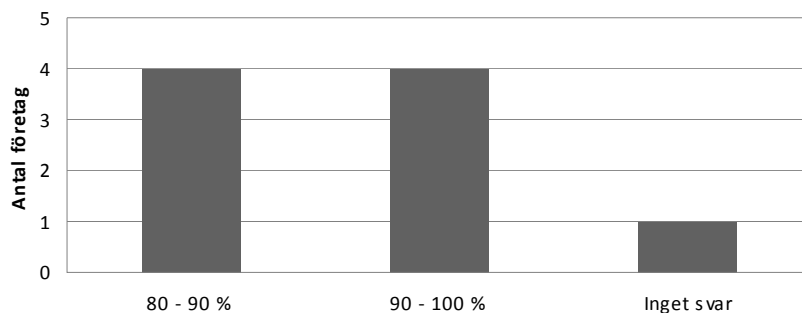


Diagram 6. Andel bolagstransaktioner vid köp

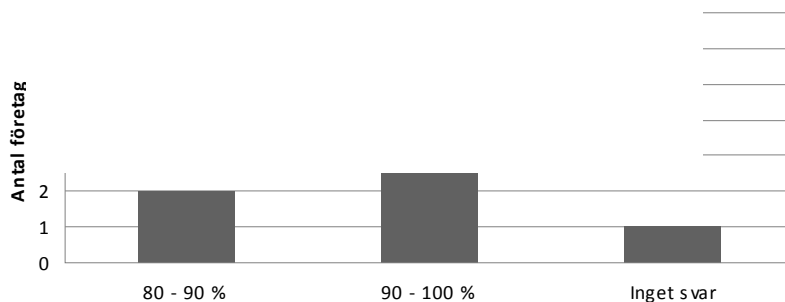


Diagram 7. Andel bolagstransaktioner vid försäljning

6.1

En aktör som inte har tillräckligt med kapital för att köpa och tillämpar försäljning av fastigheter i bolag. Aktören anser att detta medför en konkurrensnackdel jämfört med andra aktörer som redovisar enligt IFRS.

6.14 Exempelfråga

För att konkretisera försäljning genom paketering av fastigheter jämfört med försäljning av fast egendom presenterades samma exempel som i kapitel 5, se bilaga 2. Bolag A äger en fastighet. Fastigheten är en hyreshusfastighet

som enligt Skatteverkets rekommendationer får skrivas av med 2 % per år efter antagande att hela fastigheten består av byggnad. Fastigheten köptes för 40 Mkr inklusive stämpelskatt. Värdehöjande investeringar bokförda som förbättringar har gjorts i fastigheten för 20 Mkr. Marknadsvärde är 100 Mkr. Fastigheten är avskriven med 10 Mkr, varför skattemässigt restvärde uppgår till 50 Mkr. Mäklarkostnader i samband med en förestående försäljning uppgår till 1 Mkr. Fastighetens taxeringsvärde året före försäljningen var 25 Mkr.

Generellt kan sägas att storleken på avdragen beror på hur stor konkurrensen kring objekten är. På hyreshusfastigheter i A-lägen är det svårt för köparen att över huvud taget reducera köpeskillingen vid köp av paketerad fastighet. I B- och C-lägen på en delmarknad där det råder mindre konkurrens mellan aktörerna har köparen däremot möjlighet att dela den latent skatten med säljaren.

På exempelfrågan har två aktörer valt att inte redovisa någon siffra på köpeskillning, utan diskuterade istället kring förutsättningarna med konkurrens. En av dem ansåg dessutom att de vill inkludera avdrag för minskat avskrivningsunderlag i avdraget för den latent skatten, samt en värdering av det uppköpta bolagets tillgångar och skulder. Vid beräkning av minskat avskrivningsunderlag används aktörens kalkylränta, vilken baseras på fastighetens avkastning. En aktör lämnade siffror på köpeskillning som stack ut ur mängden. Anledningen är att de är ensamma i intervjustudien om att använda sig av förlustavdrag.

Fyra av de fem återstående aktörerna kommer fram till köpeskillningar som ligger i intervallet 95-98 Mkr. Resonemangen de för liknar varandra. De utgår från köpeskillingen för den fasta egendomen, 100 Mkr, och gör därifrån ett avdrag för den latent skatten på i storleksordningen mellan 15-35 % av den latent skatten. Den sista aktören säger att köpeskillingen i typfallet skulle hamna på vad köparen erlägger vid försäljning av fast egendom minus minskad stämpelskatt, $103 - 1,5 = 101,5$ Mkr. Aktören skulle däremot försöka förhandla om avdrag för vinsten med 10 %, vilket motsvarar cirka 35 % av den latent skatten.

Vid försäljning resonerar bolagen kring köpeskillningar i samma nivåer som vid köp. Några ytterligare kommentarer tillkom. En aktör framförde att huruvida de är beredda att dra av för latent skatt beror på bolagets skattesats i övrigt. Finns andra förluster kan dessa kvittas mot vinsten. Aktören säger att det går att köpa förlustbolag för 7-8 % av förlusten. Därför är marknaden

inte beredd att sälja med större avdrag än 7-8% av vinsten, vilket motsvarar 25-30 % av den latent skatten.

7 Analys

Som en inledning till analysen av resultaten i denna rapport kan konstateras att försäljning av fastigheter i bolagsform är en komplex process och valet mellan att sälja fastigheter som fast egendom eller via aktiebolag ofta är beroende av ett flertal bakomliggande faktorer. Varje fastighetsaffär är unik och måste ses utifrån sina specifika förutsättningar.

Att försäljning av fastigheter i bolagsform är en gynnsam lösning vid transaktioner framgår av den empiriska undersökningen. Nettoresultatet av dessa försäljningar har under de senaste åren ofta visat sig vara positiva. I en stor del av fallen har stora besparingar gjorts i minskade skattekostnader.

Nio av de större fastighetsbolagen i Malmöregionen har valt att ställa upp i intervjustudien. Detta anses borga för att resultaten från studien representerar marknaden i stort.

7.1 Avdrag för latent skatt

Innan svaren på denna fråga diskuteras bör nämnas att aktörerna kan avge bud på två olika sätt. Antingen ger intressenten ett rensat bud, i vilket avdraget för latent skatt är inkluderat. Alternativt ges ett bud på fastigheten med ett tillägg om vilket avdrag för latent skatt som avses. Under intervjustudien diskuterades möjligheterna för köparen att kunna förhandla ner köpeskillingen. Tolkningen av att förhandla ner köpeskillingen kan skilja sig mellan intervjupersonerna. Antingen tolkas det som att det avdrag som görs i budet, oavsett om budet är rensat från avdrag eller inte, är en form av reducering av köpeskillingen. Köparen kan dock även tolka begreppet förhandla ner köpeskillingen som en förhandling efter att budet med önskat avdrag har avgivits. Syftet med frågan var att undersöka aktörernas syn på möjligheterna att reducera köpeskillingen med anledning av den latent skatten. Svaren på frågan kan med anledning av tolkningsproblematiken vara osäkra.

Efter genomförandet av intervjustudien kan konstateras att samtliga aktörer som deltagit generellt sett har en konsekvent inställning till bolagsförsäljningar i både köp- och säljsituation. Med detta menar vi att bolagen inte betraktar latent skatt och minskat avskrivningsunderlag olika beroende på om bolaget är köpare eller säljare. Detta har troligtvis att göra med att aktörerna deltar i både köp och försäljningar och vet att konsekvens i analysarbetet krävs för att uppfattas som en seriös aktör på marknaden.

Av intervjuerna framgår att möjligheten för köpare att göra avdrag i samband med bolagsförsäljningar har varierat över tiden. Då de nya skattereglerna infördes 1 juli 2003 uppstod på marknaden en situation där köpare och säljare delade på latent skatt. Fastighetsmarknaden har sedan dess upplevt en stark utveckling med stora värdestegringar. Den kraftiga värdeutvecklingen på fastigheter medförde att investerare började se fastigheter som en attraktiv kapitalplacering och efterfrågan på fastigheter ökade. På en marknad med stor efterfrågan uppstod en gynnsam situation för säljarna. För att kunna komma till avslut tvingades köparna reducera sina avdrag för latent skatt, annars gick affären förlorad. Detta gjorde att de latent skatteavdragen stadigt minskade, för att under 2006 ofta inte existera. Denna bild fås av flera aktörer samt bekräftas av samtal med transaktionskonsulter på marknaden. Samtliga upplever liknande tendenser över tiden. Samtidigt framgår även att avdragen för latent skatt ökat av den senaste tidens finansiella oro. Sedan sommaren 2007 har möjligheterna för köparna att reducera köpeskillingen åter ökat något. Efterfrågan på fastigheter har minskat, vilket troligtvis har att göra med att bankerna skärpt sina krav på säkerheter vid belåning.

Av intervjustudien framgår att avdragen för latent skatt vid bolagstransaktioner till stor del är en förhandlingsfråga. I inledningen av detta examensarbete utgick vi från att bolagen hade vissa bestämda schablonavdrag för latent skatt, som användes i varje enskild affär. Detta visade sig dock inte stämma överens med verkligheten. Fastighetsmarknaden är en föränderlig marknad och varje fastighetsaffär är behäftad med unika förutsättningar. Att utgå från en fast modell går därför inte, utan köpare och säljare tvingas förhandla utifrån affärens specifika förutsättningar.

7.2 Det minskade avskrivningsunderlagets betydelse

Lite anmärkningsvärt är att så få av aktörerna direkt räknar på förändrat avskrivningsunderlag. Fyra av bolagen uppger dock att det minskade avskrivningsunderlaget är den nackdel de anser ha störst betydelse, mycket beroende på att de inte tror att den latent skatten kommer att realiseras.

Bland aktörerna var det bara två av nio som nuvärdesberäknade effekten av det minskade avskrivningsunderlaget. De övriga räknar indirekt på det när de gör ett schablonavdrag för den latent skatten, som då också innefattar minskat avskrivningsunderlag. En av aktörerna angav att avskrivningsunderlagsskillnaderna ofta är små i förhållande till övriga faktorer, varför den inte anses viktig. Möjligtvis är det också anledningen till att de andra aktörerna inte anser det vara så viktigt att räkna på. I exemplet som presenterades i samband med intervjuerna blir de minskade värdeminskningsmöjligheterna 1,03 Mkr/år. Vid jämförelse med överföring av en latent skatt på 13,58 Mkr och minskad stämpelskatt på 1,5 Mkr hade detta tydligen inte så stor betydelse.

I det exempel som användes i intervjustudien antogs att fastigheten i sin helhet bestod av en byggnad klassad som hyreshusenhet, vilken skrivs av med 2 % årligen. Detta är dock en grov förenkling, då fastigheter även innefattar mark och ibland även inventarier och markanläggningar. På mark görs inga avskrivningar, men inventarier och markanläggningar skrivs av betydligt fortare än byggnad. I intervjustudien anser en av aktörerna att industrifastigheter med stor mängd inventarier är mer lämpade för försäljning via paketering än rena markfastigheter. Anledningen till detta är att industrifastigheten skrivs av fortare. Vi anser dock att denna situation kan ses ur två skilda synvinklar. Det stämmer som aktören säger att det hos industrifastigheten snabbt uppstår en stor skillnad mellan skattemässigt restvärde och marknadsvärde, under förutsättning att marknadsvärdet inte sjunker. Genom att paketera fastigheten kan en stor kapitalvinstbeskattnings undgå. Köparen kommer dock gå miste om ett stort avskrivningsunderlag, vilket är en nackdel vid paketering. Avgörande är hur länge sedan fastigheten köptes och hur marknadsvärdeutvecklingen varit sedan dess. En markfastighet som ägts i 20 år och har ett skattemässigt restvärde som uppgår till 50 % av marknadsvärdet kan mycket väl vara mer lämpad att paketera än en industrifastighet som ägts i 2 år och har ett skattemässigt restvärde som uppgår till 90 % av marknadsvärdet. I fallet med paketering av markfastighet försvinner ju nackdelen med minskat avskrivningsunderlag

eftersom mark inte skrivs av. Således är det endast den latent skatten som utgör en nackdel vid denna paketering.

En situation som bör beröras är när det skattemässiga restvärdet understiger taxeringsvärdet för en fastighet. Vid införsäljning av fastigheten i bolaget betalas stämpelskatt med det högsta av taxeringsvärdet och det skattemässiga restvärdet som beräkningsgrund. Det stämpelskattegrundande värdet kan således inte understiga taxeringsvärdet. Om taxeringsvärdet överstiger det skattemässiga restvärdet kommer därav stämpelskatten att utgöra mer än 3 % av köpeskillingen eftersom fastigheten säljs in i dotterbolaget för skattemässigt restvärde.

En av aktörerna i studien ser problem med köp av bolag där fastigheten redan är högt avskriven. Detta beror på att köpare kan uppleva den stora latent skatten i dessa som en stor risk och den korta kvarvarande avskrivningstiden som en stor nackdel. Dessutom har det framkommit under intervjustudiens gång att belåning vid köp enligt aktiebolagslagen inte får ske till belopp utöver det skattemässiga restvärdet. Fastigheter med stora ackumulerade avskrivningar borde därför vara oattraktiva att sälja.

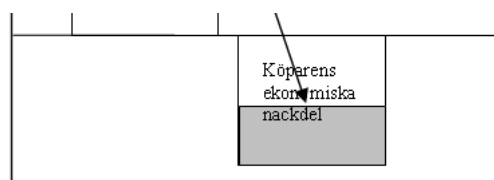
7.3 Köparens syn på fördelarna med paketering

Av den empiriska studien framkommer att köpare ser undkommen stämpelskatt som en större fördel vid paketering än möjligheten att reducera köpeskillingen. Detta förklaras troligtvis av att möjligheten till reduktion av köpeskillingen i princip försvunnit på marknaden efter det stora efterfrågeöverskott på fastigheter som uppstod under mitten av detta decennium. Detta betyder att en av de stora fördelarna för köparen vid bolagstransaktioner försvunnit. Således har också fördelningen av övervärdet vid bolagstransaktioner förändrats, så att säljare nu erhåller större delen av detta övervärde. I bakgrunden till detta arbete presenterades i figur 1 den teoretiska nettoeffekten av en försäljning via paketering. Här fördes resonemang om att köpare och säljare delar på nettoeffekten av en bolagstransaktion så att en totalt sett ekonomiskt fördelaktig transaktion uppstår. Efter intervjustudien uppfattas att köparen ibland inte får full täckning för de ekonomiska nackdelar som bolagstransaktionen innebär beroende på konkurrensen på marknaden. Då det förekommer att köparen inte får göra någon reduktion av köpeskillingen på grund av latent skatt är undkommen stämpelskatt den fördel med paketeringen som köparen upplever störst. I vissa fall täcker denna fördel inte de nackdelar som bolagsförsäljningen medför. På senare tid har köpare i vissa fall således i

princip gjort en sämre affär genom att köpa fastigheten via bolag än vad denne skulle ha gjort om fastigheten såldes som fast egendom.

Resonemanget åskådliggörs av figur 4 nedan. Trots att köparen får ta del av det övervärde som uppstår hos säljaren når köparen inte upp till den nivå där det ekonomiska resultatet motsvarar vad som skulle erhållits vid en försäljning av fastigheten som fast egendom.

Ekonomiskt resultat



Figur 4. Schematisk bild över fördelningen av nettoeffekten av en bolagsförsäljning

7

E
a
b
d

vigt. Detta gör
te behöver
are. Eftersom
tora avdrag för

denna medges som i fallet då annan aktör är köpare. Detta resonemang stämmer överens med vad en av de intervjuade aktörerna svarade, vilken ofta gör affärer med bostadsrättsföreningar. Eftersom den latent skatten är en av de stora nackdelarna vid köp av fastighet i bolag bör nettoeffekten av att sälja fastigheten via bolag vara större vid försäljning till bostadsrättsföreningar än till andra aktörer. I gengäld uppstår dock en liten nackdel då en bostadsrättsförening köper paketerad fastighet i och med att föreningen tvingas sälja fastigheten vidare ut ur bolaget eftersom den inte ska äga fastigheten i bolag. Denna procedur innebär ett extra steg i försäljningsprocessen, vilket kräver administration och tid.

Vid försäljning av fastighet i bolag kringgås bostadsrättsföreningens hembuds rätt. Hembuds rätten finns enbart vid försäljning av fast egendom. Viktigt är dock för säljaren att vara noggrann vid införsäljningen av fastigheten i dotterbolaget, så att bostadsrättsföreningen genom sitt hembud inte har möjlighet att gå in i köparens ställe och köpa fastigheten för det skattemässiga restvärdet. I de fall då säljaren och bostadsrättsföreningen är överens om att en affär mellan dem ska ske, skrivs i praktiken avtal mellan dem om att hembuds rätten inte får utnyttjas vid införsäljningen i bolaget.

7.5 Förlustavdrag

Under arbetets gång framgick att förlustavdrag kan spela en central roll för hur köpare resonerar kring latent skatt. Möjligheten att utnyttja gamla förluster eller att köpa in förlustbolag påverkar köparens värdering av latent skatteskulder.

Möjligheten till förlustavdrag har gjort att det kan finnas ett värde i att köpa in bolag med historiska förluster. På detta sätt skulle köparen av förlustbolaget kunna kvitta bort vinster i sin egen verksamhet mot förluster i det inköpta bolaget via koncernbidragsreglerna. För att motverka detta förfarande har spärrar införts. Beskrivningen av dessa ligger utanför detta arbetes ramar, men det kan för läsaren vara nyttigt att känna till att de finns.

En av aktörerna gör inga avdrag för latent skatt eftersom denne utnyttjar möjligheter att internt omförsälja fastigheterna och på så sätt skapa förlustavdrag. Upplägget har inte studerats närmare eftersom det är komplext, beroende på bolagets speciella skattesituation, och ligger utanför detta arbetes ramar. I stora drag uppfattas upplägget på sådant sätt att bolaget utnyttjar två olika förvärvskällor, dels handel med fastigheter och dels förvaltning av fastigheter. På så sätt skapas förluster vid köptillfället och vinster beskattas vid avyttringstillfället.

7.6 Möjligheten att kringgå kommunens förköpsrätt vid paketering

Möjligheten att kringgå lagen om kommunens förköpsrätt finns vid bolagisering. Förköpslagen gäller enbart vid försäljning av fast egendom. Syftet med förköpslagen är att skydda kommunens framtidsplaner. Enligt intervjustudien verkar det dock inte vara vanligt att paketering sker för att kringgå kommunens förköpsrätt. Kommunen är en viktig aktör på marknaden och ofta har de större fastighetsbolagen en öppen dialog med

denna. Genom att konsekvent utnyttja paketering för att komma runt förköpsrätten finns risken att fastighetsbolagen försämrar sin relation med kommunen, vilket bolagen verkar vara mån om att inte göra.

7.7 Redovisningsprinciper

De senaste åren har många bolag gått över till att redovisa enligt standard från IFRS. För marknadsnoterade aktiebolag finns krav att så ska göras, men även andra aktörer har frivilligt övergått till denna redovisning. Det innebär att dessa bolag vid varje bokslut värderar sina tillgångar. Som en post i resultaträkningen läggs värdeförändringen från förra bokslutet in. Redovisning enligt IFRS för fastighetsbolag innebär således att tillgångarnas värde kan fluktuera kraftigt och resultera i stora vinster eller förluster. Innan redovisningen enligt IFRS började tillämpas redovisades fastigheternas anskaffningsvärden och den bokföringsmässiga avskrivningen för byggnader.

När ett bolag köper ett fastighetsägende bolag uppstår olika situationer i bokföringen beroende på vilken redovisningsprincip som tillämpas. Skillnaden består i hanteringen av den latent skatten. I den traditionella redovisningen bokförs den latent skatten i sin helhet medan den enligt IFRS ska bokföras enligt marknadsvärdet. De intervjuade aktörerna som redovisar enligt IFRS hanterade detta på olika sätt. En aktör bokförde 10 % av övervärdet medan någon annan inte gjorde någonting åt det alls, eftersom de utnyttjar förlustavdrag. Den aktör som använde sig av det traditionella redovisningssättet ansåg sig vara missgynnad av detta, eftersom det vanligtvis vid bolagstransaktioner sker avdrag till en viss del av den latent skatten. Låt säga att avdraget blir 25 % av den latent skatten. Då skulle aktören bli tvungen att dra 100 % av den latent skatten som kostnad. Efter avdrag för latent skatt redovisas då bokföringsmässigt en förlust. Aktörens konkurrenter som redovisar enligt IFRS skulle däremot redovisa nollresultat eller till och med positivt resultat med samma omständigheter. Detta eftersom deras policy säger att de inte behöver göra avdrag för hela den latent skatten. Följden blir att val av redovisningssätt påverkar hur konkurrenskraftigt bolaget kan verka på marknaden.

8 Slutsats

Slutsatserna efter analysen är att försäljning via bolag är en fördelaktig lösning. Aktörerna uppskattar att cirka 90 % av alla fastighetstransaktioner de är inblandade i sker via bolag. Så länge nettoeffekten av försäljning via paketering i bolag är positiv är båda parter intresserade av en bolagstransaktion. Säljaren upplever dock större fördelar av denna lösning än vad köparen gör, vilket skapar en situation där köpare har möjlighet att ta del av övervärdet genom att göra avdrag på köpeskillingen. Avdragen görs i regel med viss andel av den latent skatt som finns bunden i det köpta bolaget. I detta avdrag är effekten av minskat avskrivningsunderlag normalt inräknad. Av intervjuerna framgår att köparna över tiden fått en allt mindre del av övervärdet beroende på de senaste årens starka värdestegring på fastigheter. Värdestegringen på marknaden har ökat efterfrågan på fastigheter, vilket tvingat köparna att acceptera hårdare förutsättningar än tidigare. Köparna har i vissa fall tvingats acceptera en negativ nettoeffekt vid köp via bolag. En viss tendens till återgång har dock uppstått efter den finansiella oro som drabbade Sverige och västvärlden sommaren 2007. Generellt ligger avdragen idag i intervallet 0 – 35 % av latent skatt.

Ytterligare faktorer som visat sig ha betydelse för valet mellan paketering av fastighet och försäljning som fast egendom är möjligheten att kringgå bostadsrättsföreningars hembud, vilken redovisningsprincip som tillämpas samt hur företagen kan hantera vinster inom koncernen. Möjligheten att kringgå kommunens förköpsrätt genom paketering visade sig inte ha någon stor betydelse för valet av försäljningsform.

Som nämnts på flera ställen i uppsatsen är prissättningen vid försäljning i bolag en komplicerad process som till stor del är beroende av de speciella förutsättningar som varje fastighetsaffär är behäftad med. Det är upp till köpare och säljare att förhandla om reduktion av köpeskillingen för latent skatt och minskat avskrivningsunderlag.

9 Källförteckning

9.1 Skriftliga källor

Akelius Fastigheter AB (2008) *Delårsrapport juli – december 2007*, Tillgänglig på Internet: http://www.akelius.se/websida/finans/rapporter/del_2_2007.pdf, Hämtad 2008-04-19.

Annehem Fastigheter AB (2008) *Om Annehem*, Tillgänglig på Internet: <http://www.annehem.se/document.asp?sid=167>, Hämtad 2008-04-19.

Ashurst (2007) *Nyheter i bolagsrätten*, Tillgänglig på Internet: http://www.ashurst.com/doc.aspx?id_Content=2854, Hämtad 2008-03-18.

Dagon AB (2008) *Dagon*, Tillgänglig på Internet: www.dagon.se, Hämtad 2008-04-19.

Finansinspektionen (2005) *Tillämpning av lagbegränsad IFRS i finansiella företags års- och koncernredovisning för 2006*, Tillgänglig på Internet: http://www.fi.se/upload/30_Regler/10_FFFS/12_skrivelser/fffs0533_0534_motiv_lagbegransad.pdf, Hämtad 2008-04-22.

Gyland C (2007) *Skatterätt En introduktion*, Lund: Studentlitteratur.

Heimstaden Fastigheter i Sverige AB (2008) *Om Heimstaden*, Tillgänglig på Internet: <http://www.heimstaden.com/om-heimstaden.aspx>, Hämtad 2008-04-19.

ICA Fastigheter Sverige AB (2008) *ICA Fastigheter Sverige AB*, Tillgänglig på Internet: http://www.ica.se/FrontServlet?s=ica_fastigheter&state=startsida&showMenu=ica_fastigheter_1, Hämtad 2008-04-19.

Ikano Fastighets AB (2008) *Om IKANO*, Tillgänglig på Internet: <http://www.ikanofastigheter.se/OmOss/OmIKANO/Default.aspx>, Hämtad 2008-04-19.

Kungsleden AB (2008) *Kungsleden i korthet*, Tillgänglig på Internet: http://www.kungsleden.se/sv/Kungsleden/Kungsleden_i_korthet/, Hämtad 2008-04-19.

Kågerman P, Lohmander C (2004) *Stämpelskattelagen – en kommentar*, Stockholm: Nordstedts Juridik AB.

Lodin S-O, Lindencrona G, Melz P, Silverberg C (2007) *Inkomstskatt – en läro- och handbok i skatterätt*, Stockholm: Studentlitteratur.

Norell E, Tegnander H, Werkell U (2006) *Inkomst av hyresfastighet*, Stockholm: Norstedts Juridik AB.

Olofsson E, Olsson H (2001) *Internets effekt på skatteplanering - en fallstudie*, Tillgänglig på Internet:
[http://www.bth.se/fou/cuppsats.nsf/all/6b3440c810b628b9c1256a4f003ea40d/\\$file/Magister.pdf](http://www.bth.se/fou/cuppsats.nsf/all/6b3440c810b628b9c1256a4f003ea40d/$file/Magister.pdf), Hämtad 2008-04-23.

Proposition 1975/76:33, *Regeringens proposition med förslag till lag om förvärv av hyresfastighet*.

Proposition 1998/99:15 *Omstruktureringar och beskattning*.

Regeringsrättens årsbok 1984 ref. 1:98.

Skatteverket (2005) *Skatteverkets allmänna råd*, Tillgänglig på Internet:
<http://www.skatteverket.se/rattsinformation/allmannarad/2005/2005/skva200505ink.4.39f16f103821c58f680003418.html#31.39f16f103821c58f680003431>, Hämtad 2008-01-29.

SOU 2008:6 (2008) *Fastighetsmäklaren och konsumenten - betänkande av fastighetsmäklarutredningen Stockholm 2008*, Tillgänglig på Internet:
<http://www.regeringen.se/content/1/c6/09/68/75/bb89d80b.pdf>, Hämtad 2008-05-21.

Vasakronan (2006) *Övergång till IFRS*, Tillgänglig på Internet:
http://www.vasakronan.se/upload/om_vasakronan/Finansiell_information/ar_sredovisning_2005_delar/ifrs.pdf, Hämtad 2008-04-22.

Volito AB (2008) *Volito AB – koncernpresentation årsredovisning 2007*, Volito AB.

Wihlborgs Fastigheter AB (2008) *Wihlborgs Fastigheter AB - Årsredovisning 2007*, Tillgänglig på Internet:
<http://wihlborgs.halvarsson.se/2007/index.aspx?dir=n&p=2>, Hämtad 2008-04-19.

9.2 Muntliga källor

Eek, D (2008) Heimstaden Fastigheter i Sverige AB. Intervju 2008-04-01.

Gyland, C (2008) Ekonomihögskolan vid Lunds Universitet, Beskattningsrätt. Handledarmöte 2008-02-28.

Hammarström, P (2008) Volito Fastigheter AB . Intervju 2008-04-03.

Hellman, J-E (2008) ICA Fastigheter Sverige AB. Intervju 2008-04-10.

Jarl, A (2008) Wihlborgs Fastigheter AB. Intervju 2008-03-18.

Ljungberg, B (2008) Catella Corporate Finance Malmö AB. Intervju 2008-05-05.

Olsson, J (2008) Catella Corporate Finance Malmö AB. Intervju 2008-03-17.

Strand, P (2008) Annehem Fastigheter AB. Intervju 2008-04-03.

Stjernborg Eriksson, R (2008) Dagon AB. Intervju 2008-04-04.

Virdeborn, G (2008) Kungsleden AB. Intervju 2008-04-03.

Warnquist, N (2008) Akelius Fastigheter AB. Intervju 2008-04-03.

Wedin, R (2008) Ikano Fastighets AB. Intervju. 2008-04-10.

Wijk, E (2008) Stadsbyggnadskontoret i Malmö. Intervju. 2008-05-26.

9.3 Tabeller

Skatteverket (2005) *Skatteverkets allmänna råd*, Tillgänglig på Internet: <http://www.skatteverket.se/rattsinformation/allmannarad/2005/2005/skva200505ink.4.39f16f103821c58f680003418.html#31.39f16f103821c58f680003431>, Hämtad 2008-01-29.

Bilaga 1 – Skatteverkets rekommendationer för avskrivning på fastigheter¹¹⁵

Byggnadstyper	Procent (%)
Småhus	2
<i>Hyreshus</i>	3
Parkeringshus	3
Varuhus	3
Hotelbyggnader	3
Restaurangbyggnader	3
Kiosk	5
Övriga hyreshus	2
<i>Ekonomibyggnader</i>	
Växthus, silos och kylhus	5
Övriga ekonomibyggnader	
<i>Kraftverksbyggnader</i>	
Värmekraftverk	4
Vattenkraftverk	2
<i>Industribyggnader</i>	5
Ej inrättade för speciell användning	
Har begränsad användning för annat ändamål än det de utnyttjas för, ex. bensinstation, kyl- och fryshus	
mejerier, slakthus, sågverk och Tegelbruk	5
<i>Specialbyggnader</i>	3
<i>Övriga byggnader</i>	
hanteras som industribyggnader	

¹¹⁵ Skatteverket, 2005

Bilaga 2 - Exempel

Bolag A äger en fastighet. Fastigheten är en hyresfastighet som enligt Skatteverkets rekommendationer ska skrivas av med 2 % per år. Fastigheten köptes för 40 Mkr (inkl. stämpelskatt). Värdehöjande investeringar bokförda som förbättringar har gjorts i fastigheten för 20 Mkr. Marknadsvärde är 100 Mkr. Fastigheten är avskriven med 10 Mkr och skattemässigt restvärde uppgår till 50 Mkr. Mäklarkostnader i samband med en förestående försäljning uppgår till 1 Mkr. Fastighetens taxeringsvärde året före försäljningen var 25 Mkr.

Köparens situation

Alternativ 1 – Fastigheten köps som fast egendom

Köpeskilling 100 Mkr

Stämpelskatt 3 Mkr

Nytt avskrivningsunderlag 103 Mkr

Årlig avskrivning 2,06 Mkr

Alternativ 2 – Fastigheten köps via paketering

Fastighet insåld i bolag för skattemässigt restvärde, således med anskaffningskostnad 50 Mkr + 1,5 Mkr i stämpelskatt = 51,5 Mkr. Direkt vidareförsäljning sker av aktierna i bolaget.

Avskrivningsunderlag 51,5 Mkr

Årlig avskrivning 1,03 Mkr

Latent skatteskuld $(100 - 51,5) * 0,28 = 13,58$ Mkr

Köpeskilling:

Säljarens situation

Alternativ 1 – Fastigheten säljs som fast egendom

Köpeskilling 100 Mkr

Vinst: $(100 - 1) - (40 + 20 - 10) = 49$ Mkr

Vinstskatt $49 * 0,28 = 13,72$ Mkr

Säljaren erhåller **86,28 Mkr**

Alternativ 2 – Fastigheten säljs via paketering

Införsäljning i bolag: Stämpelskatt $50 * 0,03 = 1,5$ Mkr + mäklarkostnader

Säljaren erhåller: köpeskilling – 1,5 Mkr – 1 Mkr

Köpeskilling: