

Finansdepartementet
Skatte- och tullavdelningen
Enheten för inkomstskatt och socialavgifter

Dnr. Fi2024/01268

Via e-post till:
fi.remissvar@regeringskansliet.se

Kopia till:
birgitta.fors.almassidou@regeringskansliet.se

Stockholm den 18 oktober 2024

Betänkandet Förbättrade ränteavdragsregler för företag (SOU 2024:37)

Fastighetsägarna är en riksomfattande branschorganisation, som arbetar för en väl fungerande fastighetsmarknad med stort fokus på hållbarhet, stadsutveckling och trygghet. Fastighetsägarna har ca 13 000 medlemmar och dessa äger tillsammans ca 50 000 fastigheter för kontors-, handels-, industri-, samhälls- och bostadsändamål. Bland medlemmar som äger flerfamiljshus finns såväl privata som kommunägda fastighetsbolag och bostadsrättsföreningar.

Fastighetsägarna har fått rubricerade betänkande på remiss. Fastighetsägarna lämnar följande svar. Vi ansluter oss också till svar avlämnat av Näringslivets skattedelegation, NSD, men gör vissa ytterligare preciseringar rörande undantaget för offentliga infrastrukturprojekt.

Sammanfattning

- Fastighetsägarna välkomnar och tillstyrker i huvudsak de förbättringsförslag rörande ränteavdragsbegränsningsreglerna som föreslås i betänkandet.

- Fastighetsägarna konstaterar att analysen av ränteavdragsbegränsningsreglernas effekter (uppföljning) är baserad på data i en lågräntemiljö vilket försvårat bedömningarna av ränteavdragsbegränsningarnas effekter.
- Fastighetsägarna tillstyrker den metod för utjämning av ränteavdragen inom en koncern som föreslås men anser att uteslutandet av handels- och kommanditbolag [härefter handelsbolag] från beräkningsenheten strider mot principen om skatteneutralitet och likabehandling. Handelsbolag bör i första hand få ingå i beräkningsenheten. I andra hand bör regeringen utarbeta tidsbegränsade övergångsbestämmelser som underlättar för koncerner att överlåta tillgångar till aktiebolag i koncernen.
- Fastighetsägarna tillstyrker införandet av evig rullning av kvarstående negativa räntenetton.
- Fastighetsägarna tillstyrker höjningen av taket i förenklingsregeln från 5 miljoner kronor till 25 miljoner kronor i negativt räntenetto. Höjningen bör ske snarast, dvs. från beskattningsår som börjar den 1 januari 2025. För många mindre fastighetsföretag har regeln stor betydelse.
- Fastighetsägarna delar inte betänkandets uppfattning att ett infrastrukturundantag inte bör genomföras. EU-rätten tillåter medlemsstaterna att göra undantag för långfristiga offentliga infrastrukturprojekt och Sverige bör i likhet med 18 andra medlemsstater använda denna möjlighet.
- Fastighetsägarna tillstyrker förfarandet med bedömning av infrastrukturundantaget av en särskild nämnd. Fastighetsägarna anser att reglerna ska kunna tillämpas per projekt och att en särskild juridisk person inte ska behöva bildas.
- Fastighetsägarna anser att det är olyckligt att de riktade ränteavdragsbegränsningsreglerna behålls i inkomstskattelagen. Fastighetsägarna delar inte betänkandets förslag på hur reglerna ska EU-anpassas. Enligt Fastighetsägarna utgör detta i praktiken ett införande av ett fullständigt avdragsförbud för ränta på interna lån i koncerner om lånet avser ett internt aktie/andelsförvärv.
- Konsekvensanalysen i betänkandet och tidigare förarbeten till dagens regler visar, att regler om avdragsbegränsning för räntor drabbar kapitalintensiv verksamhet hårdast, däribland fastighetssektorn. När avdragsrätten för räntekostnader begränsas ökar bolagsskatten och påverkar investeringsviljan i företagen negativt. Investeringar kan utebli, t. ex. i bostäder, klimatanpassning och annan infrastruktur. Finansieringen av lättnaderna i regelverket bör inte ske inom bolagsskattesystemet utan ses som något som borde ha gällt redan vid reglernas införande. Det är också en viktig åtgärd för att stimulera nödvändiga investeringar i gemensam välfärd och hållbarhet.

Uppföljning av de generella reglerna om ränteavdragsbegränsning

I prop. 2017/18:245 om bland annat införandet av de allmänna ränteavdragsbegränsningsreglerna angav regeringen att de föreslagna reglerna, däribland ränteavdragsbegränsningsreglerna samt den föreslagna definitionen av ränteutgifter och ränteinkomster, bör följas upp (s. 281). Detta för att säkerställa att syftet med dessa uppnås. Det är enligt propositionen särskilt viktigt att följa upp den internationella utvecklingen för att analysera vilka effekter de nya reglerna får på Sveriges konkurrenskraft, att de föreslagna reglerna förebygger skatteplanering på avsett sätt och att ränteavdragsbegränsningsreglerna inte kringgås.

En sådan analys har nu gjorts i betänkandet.¹ Analysen konstaterar att det är mycket svårt att utvärdera reglerna på så kort tid efter införandet samt att speciella faktorer har inverkat vilka påverkat resultatet; Covidpandemin, ett extremt lågt ränteläge, ändrad bolagsskattesats och förändringar av de riktade ränteavdragsbegränsningsreglerna. Sammanfattningsvis konstateras att de generella ränteavdragsbegränsningsreglerna inte har haft någon betydande effekt på företagens reala verksamhet. Fastighetsägarna ställer sig frågande till denna slutsats. Effekten av återlagda räntekostnader innebär stora skattekostnader för fastighetsföretagen.

Liksom utredningen konstaterar axlar fastighetsbranschen en stor skattemässig börda av ränteavdragsbegränsningsreglerna. Analysen visar att 34 000 aktiebolag och 1 700 handelsbolag har lämnat blankett N9 och således påverkas direkt av reglerna. Av dessa är det 9 500 företag som inte får avdrag för samtliga ränteutgifter. Utredningen konstaterar (s. 73): "Som förväntades när reglerna infördes är dessa [företag] i mycket stor utsträckning företag inom fastighetssektorn." --- Vidare konstaterar utredningen att av de ca 8 000 företag vilka återfört avdrag på grund av EBITDA-reglerna är 50 % aktiebolag som bedriver fastighetsverksamhet (se tabell 3.4, s. 80)."

Fastighetsägarna hade välkomnat om bedömningen och utvärderingen av regelverket även hade innefattat en uppskattning av den administrativa bördan som det komplexa regelverket innebär för företagen. Att göra de beräkningar som krävs för att komma fram till hur stor del av räntekostnaden som är avdragsgill medför mycket arbete till en betydande kostnad, i synnerhet för koncerner.

Räntedefinitionen

Fastighetsägarna har inga erinringar mot förslaget. Se dock en kommentar under konsekvensanalysen.

Frågor om valutasäkringar

Fastighetsägarna har inga erinringar mot förslaget.

¹ Analysen omfattar åren 2019, 2020 och 2021.

Utjämnning av räntenetto inom koncern – diskriminering av handelsbolag

Utredningen föreslår en ny modell för utjämnning av ränteavdrag i en koncern. Modellen bygger på tanken att en konsolidering görs på gruppnivå, innan ränteavdragen fördelas ut på de olika bolagen i koncernen. Ändringarna kommer att leda till att företagen, oberoende av om man är ett enda företag, eller organiserad i en koncern, i stort sett kommer att kunna få de ränteavdrag man är berättigad till. Fastighetsägarna tillstyrker den valda modellen med följande erinringar.

Handelsbolag bör få ingå i beräkningsenheten

Den valda modellen tillåter inte att resultatet från handelsbolag konsolideras i gruppberäkningen (beräkningsenheten). Denna företagsform får enligt förslaget inte ingå i beräkningsenheten eftersom det inte föreligger koncernbidragsrätt mellan ett handelsbolag och ett aktiebolag. I betänkandet görs en prövning av begränsningen av utjämningsmöjligheten till företag med koncernbidragsrätt i förhållande till vad underliggande EU-direktiv om skatteundandraganden säger. Den jämförelse som görs i betänkandet är mellan grupper vars resultat konsolideras för skatteändamål, och grupper definierade enligt nationell rätt vars resultat inte konsolideras för skatteändamål. Utredningen bedömer att en grupp av företag med ensidig koncernbidragsrätt bör kunna utgöra en sådan företagsgrupp som faller inom vad direktivet tillåter i artikel 4.1.

Utredningen har vägt skäl för och emot att tillåta konsolidering med resultatet från handelsbolag i koncernen. Fastighetsägarna anser att en koncernutjämnning som inte omfattar samtliga företagsformer vilka träffas av de allmänna ränteavdragsbegränsningsreglerna skapar en asymmetri i systemet och strider mot den så kallade likabehandlingsprincipen i EU-rätten. Jämfört med åsidosättande av principen om skatteneutralitet, vilken också aktualiseras i detta ärende och som endast kan komma i fråga mellan näringsidkare som konkurrerar med varandra, kan likabehandlingsprincipen på skatteområdet åsidosättas genom andra former av diskriminering som påverkar näringsidkare som inte nödvändigtvis konkurrerar med varandra men som ändå befinner sig i jämförbara situationer i andra avseenden.² För att göra avsteg från likabehandlingsprincipen måste det finnas sakliga skäl. Vi anser inte att sådana sakliga skäl föreligger om regelverket utformas så att minsta möjliga risk för skattearbitrage undviks. Ett sätt kan vara att låta handelsbolag ingå i beräkningsenheten på villkor att de är helägda under hela beskattningsåret, samt att förena detta krav med ett krav på viss innehavstid eller annan tröghetsregel som försvårar skatteplanering.

Övergångsregler om möjlighet att byta företagsform utan betungande skattekonsekvenser

Handelsbolag var tidigare en vanligare företagsform än vad den är nu. Företagsformen är flexibel när det gäller kapitalanskaffning och styrning. Ett viktigt skäl till förekomsten av handelsbolag var också kravet på ett relativt stort aktiekapital i aktiebolag. I perioden 1 januari 1995 till 1 april 2010 krävdes 100 000 i aktiekapital för att starta ett aktiebolag³, därefter 50 000 kr fram till 1 januari 2020. Från 1 januari 2020 är det lägsta tillåtna aktiekapitalet 25 000 kr. Även skattelagstiftningen bidrog delvis till

² Jfr. uttalanden i fördragsbrottsärende mot Sverige, domen i EU-domstolen C-480/10.

³ SFS 1994:802.

förekomsten av handelsbolag. Skattelagstiftningen har numera ändrats. Sammantaget har de lagändringar som har skett bromsat upp förekomsten av denna företagsform. Det finns därför anledning att ge företag som av historiska skäl har handelsbolag i sin företagsstruktur en möjlighet att utan betungande skattekonsekvenser byta företagsform på koncernenheter så att koncernutjämnningen avseende ränteavdragen kan utnyttjas i enlighet med lagstiftningens intentioner. En bra utgångspunkt för en sådan lagstiftning är Företagsskattekommitténs förslag att underlåta uttagsbeskattning vid underprisöverlåtelser från handelsbolag till aktiebolag inom samma koncern (SOU 2014:40, s. 291). Även effekter av stämpelskatt, fastighetsskatt och mervärdesskatt måste beaktas och mildras.

Utredningen konstaterar emellertid att det inte ingår i uppdraget att lämna förslag som avser undantag från uttagsbeskattningsreglerna och utredningen har därför inte övervägt om det vore en lösning på problemet (s. 181). Fastighetsägarna anser att det är ytterst angeläget att åtgärda diskrimineringen av handelsbolag i koncerner. Fastighetsägarna kommer att ytterligare utveckla ett förslag kring detta i en särskild hemställan.

Beräkning av avdragsunderlaget

Fastighetsägarna tillstyrker utredningens förenklingsförslag.

Utjämnning av räntenetto över tid – ”rullning”

Fastighetsägarna tillstyrker utredningens förslag.

Förenklingsregeln – höjning av taket

Fastighetsägarna tillstyrker en höjning av taket i förenklingsregeln. Se dock synpunkter nedan under tidpunkt för ikraftträdandet.

Förfaranderegler – utjämnning av räntenetton samt uppgiftslämnande

Fastighetsägarna har inget att erinra mot förslagen rörande förfarandet vid utjämnning av räntenetto. Vi vill dock tillägga följande. Liksom utredningen konstaterar (s. 74) innebär regelverket om ränteavdragsbegränsningar en stor administrativ börda för företagen att hantera. Blankett N9 ska fyllas i i de flesta situationer. Det är bara företag som tillämpar förenklingsregeln, har ett negativt räntenetto som understiger fem miljoner kronor och inte ingår i en intressegemenskap, som inte ska bifoga bilagan till sin inkomstdeklaration.

Mindre företag drabbas oftast hårdast av administrativa krav eftersom man har begränsade administrativa och ekonomiska resurser för att hantera regelbörda. I betänkandet föreslås att taket i förenklingsregeln höjs från dagens 5 miljoner kronor till 25 miljoner kronor i negativt räntenetto.

Vidare föreslås förenklingar av koncernutjämningsreglerna. Detta är välkomna förslag. Skatteverket skärpte under 2022 sina krav när det gäller inlämnande av en N9-blankett (se rättslig vägledning⁴). Tidigare krävdes en N9-blankett om någon av följande förutsättningar var uppfyllda:

- Företaget har ett negativt räntenetto före avdragsbegränsning för negativa räntenetton som överstiger fem miljoner kronor, eller
- Företaget ingår i en intressegemenskap och intressegemenskapen har ett negativt räntenetto före avdragsbegränsning för negativa räntenetton som överstiger fem miljoner kronor och företaget har ett negativt räntenetto.

Fastighetsägarna anser att det tydligt bör framgå av förarbetena vilka krav på uppgiftslämnande som uppställs när avdragsrätt yrkas för negativt räntenetto. I ljuset av de förenklingar som föreslås avseende taket i förenklingsregeln samt vid koncernutjämnning bör det övervägas om uppgiftslämnandet kan begränsas till de ovan angivna situationerna.

Infrastrukturundantag - bedömning samt reglering

Fastighetsägarna delar inte utredningens bedömning att det inte föreligger något behov av att införa ett särskilt infrastrukturundantag. Vi anser att denna valmöjlighet som följer av underliggande EU-rätt bör utnyttjas.

Det har av tidigare utredningar och förarbeten tydligt framgått att ränteavdragsbegränsningsreglerna drabbar kapitalintensiv verksamhet hårt. En sådan bransch är fastighetsbranschen. När de allmänna ränteavdragsbegränsningarna infördes var fastighetsbranschen den bransch som blev en av de hårdast drabbade och fick ökade skattekostnader. Branschen fick därmed finansiera en stor del av den bolagsskattesänkning som genomfördes för att kompensera andra branscher för minskad avdragsrätt.⁵

Fastighetsbranschen står inför stora utmaningar att anpassa byggnader och mark och annan infrastruktur till ett förändrat klimat och fossilfri energianvändning. Även det stora renoveringsbehov som finns avseende i synnerhet miljonprogrammets fastigheter blir mycket resurskrävande. Dessa anpassningar och åtgärder kräver stora investeringar vilka inte med lätthet kan finansieras med eget kapital. Branschen är hänvisad till lån från banker och andra kreditinstitut. Mindre fastighetsföretag är oftast hänvisade till inhemska kreditinstitut, medan större fastighetskoncerner i högre utsträckning kan vända sig till den internationella kapitalmarknaden och den prissättning som råder där. Det innebär att villkoren för och kostnaderna för krediter skiljer sig åt mellan mindre och större företag.

ATAD-direktivet ger medlemsstaterna en rätt att välja att införa ett infrastrukturundantag. Fastighetsägarna anser att det är vettigt och rimligt för Sverige att utnyttja denna valmöjlighet.

⁴ Vem som ska lämna N9-blankett framgår här <https://www.skatteverket.se/ranteutgifter>

⁵ Bolagsskattesatsen sänktes i två etapper, först till 21,4 % (under två år), därefter till 20,6%.

Risken för skattearbitrage ser vi som förhållandevis låg med tanke på det system för förhandsgodkännande av en särskild nämnd som föreslås. Därmed finns det goda kontrollmöjligheter för Skatteverket.

Såvitt avser frågan vad och vem som kvalificerar sig för ett särskilt infrastrukturundantag anser vi att förslaget att ligga nära lagtexten i ATAD-direktivet är en bra utgångspunkt. Prövningen ska göras av den särskilda nämnden vilken ska godkänna eller underkänna detta som ett undantaget infrastrukturprojekt. Vi anser dock att kravet att infrastrukturprojektet läggs i ett särskilt företag vilket uteslutande eller så gott som uteslutande genomför ett offentligt infrastrukturundantag inte är förenligt med vare sig EU-direktivet eller OECD:s riktlinjer. Vi anser att lagtexten i den föreslagna 24 kap. 29 a § IL i stället bör lyda:

Bestämmelserna i 21 a – 29 §§ ska inte tillämpas på sådana offentliga infrastrukturprojekt som uppfyller förutsättningarna i 29 b – 29 d §§ (infrastrukturundantaget). ---

Ett tydligt avgränsat projekt i ett befintligt bolag bör enligt Fastighetsägarna kunna falla in under undantaget. Att skapa särskilda juridiska personer är såväl kostbart som administrativt betungande. När projektet är klart kan eventuella omstruktureringar eller försäljning behöva göras. Det bör vara valfritt för företag att lägga ett infrastrukturprojekt inom företaget, eller utanför, i särskilt bildat bolag.

Utredningen har i bilaga 6 i betänkandet lagt in en beskrivning av infrastruktur i Sverige och gör även vissa bedömningar av vad som ska avses med ett offentligt infrastrukturprojekt. Fastighetsägarna anser att detta är en bra utgångspunkt men att bedömningarna inte får bli för snäva, och att det är viktigt som vägledning för rättstillämpningen att förarbetena ger exempel på vad som kan avses. Exempelvis finns i fastighetsbranschen ofta nära ömsesidiga samarbeten mellan privata fastighetsägare och svenska kommuner i samband med stadsutveckling, i synnerhet vid bostadsutveckling. Sådana projekt bör kunna omfattas av definitionen av ett offentligt infrastrukturprojekt på närmare angivna villkor. Se exempelvis vägledning från Sveriges kommuner och regioner rörande exploateringsavtal som används som stöd när en kommun tillsammans med en byggherre/exploatör utarbetar och förhandlar fram ett genomförandeavtal kopplat till ett detaljplanearbete.⁶

Riktade ränteavdragsbegränsningsregler

Fastighetsägarna avstyrker den föreslagna utformningen av 24 kap. 19 § inkomstskattelagen (1999:1229, IL). Såsom regeln har utformats införs i praktiken ett fullständigt avdragsförbud för ränteutgifter avseende koncerninterna skulder om skulden avser ett internt förvärv av aktier/andelar

⁶

<https://skr.se/skr/samhallsplaneringinfrastruktur/planeringbyggandebostad/markocheexploatering/underlagfor-exploateringsavtal.7868.html>

i en koncern. Detta skulle försvåra affärsmässiga interna omstruktureringar på ett sätt som inte var avsikten när nuvarande regelverk infördes.

Utredningens uppdrag har genom tilläggsdirektiv Dir. 2022:28 varit att utreda och föreslå hur undantagsregeln i de riktade ränteavdragsbegränsningsreglerna bör utformas eller anpassas för att vara förenlig med EU-rätten, samtidigt som det ska beaktas att reglerna ska förebygga skatteundandraganden och inte ska kunna kringgå. Detta med anledning av att regeln i 24 kap. 18 § 2 st. IL och uttalanden i förarbeten kring hur denna regel ska tolkas har befunnits strida mot principen om etableringsfrihet i EU-rätten, jfr. EU-domstolens dom i mål C-484/19 (Lexel AB mot Skatteverket) samt HFD:s dom HFD 2021 not. 10.

I februari 2024 konstaterade HFD att även bestämmelsen i 24 kap. 19 § IL innebär en inskränkning av etableringsfriheten i EUF-fördraget, jfr. HFD 2024 ref. 6. Utredningen har därför valt att justera även denna bestämmelse så att den blir förenlig med EU-rätten. Utredningen har dock enligt vår bedömning justerat lydelsen i en skärpande riktning.

Ändringarna i bestämmelserna i 24 kap. 18-19 §§ IL bör begränsas till vad som är absolut nödvändigt för att uppnå överensstämmelse med EU-rätten med risk för att man annars komplicerar tolkningen av reglerna ytterligare. Men hänsyn till utvecklingen i rättspraxis skulle man dock kunna klargöra begreppet 'affärsmässigt motiverat' i 24 kap. 19 § IL så att tolkningen av denna ventil i lagstiftningen överensstämmer med intentionen enligt de ursprungliga förarbetena i prop. 2008/09:65, t. ex. att avdragsrätten för räntor inte ska begränsas till enbart situationer vilka har samband med externa företagstransaktioner. Merparten av interna bolagsöverlåtelser mellan bolag med koncernbidragsrätt i Sverige sker *inte* av skattemässiga skäl utan av rena affärsmässiga skäl. Det är därför omotiverat och orimligt att dylika lån ska omfattas av avdragsförbud för ränta. Vanligt förekommande exempel på situationer med koncerninterna skulder är refinansiering i bank med pantsättning av reverser under en längre tidsperiod när bolagsstrukturen behöver ändras, eller när en utveckling av organisationen blir nödvändig som en följd av omvärldens och verksamhetens utveckling. Dessa situationer fångas inte upp av den föreslagna lagtexten.

Generellt bör lagstiftaren överväga ändringar i 24 kap. 18-19 §§ IL för att svenska regler närmare ska knyta an till de internationella principerna för att motverka aggressiv skatteplanering och skatteflykt, praxis från EU-domstolen samt utformningen av det underliggande ATAD-direktivet, i synnerhet artikel 6 däri. Genom att knyta an till EU-rätten uppnås en större harmonisering och samsyn med övriga EU gällande var gränserna går för när ett avdragsförbud ska gälla i de mot skatteflykt riktade ränteavdragsbegränsningsreglerna.

Vi hänvisar även till målet C-585/22, X BV, av den 4 oktober 2024. I målet behandlas avdragsrätten för ränta på ett internt lån mellan bolag etablerade i Nederländerna och i Belgien vars villkor var marknadsmässigt satta. I målet uttalar EU-domstolen att etableringsfriheten enligt grundfördraget endast får åsidosättas om ett lån anses utgöra ett rent konstlat upplägg, eller en del av ett sådant upplägg, även om villkoren i låneavtalet motsvarar marknadsmässiga villkor och räntebeloppet inte överstiger det belopp som sinsemellan oberoende företag skulle ha avtalat om. Utifrån de principer som har slagits fast av EU-domstolen med hänsyn till beskattning och prövning av etableringsfriheten

inom EU bör svenska avdragsförbudsregler, om dessa bedöms nödvändiga i inkomstskattelagen vid sidan av lagen om skatteflykt, grundas på samma principer, dvs. att avdragsförbud för ränta avseende rent konstlade upplägg ska gälla och anses förenliga med etableringsfriheten inom EU. Principerna ska tillämpas på såväl interna som gränsöverskridande förhållanden inom koncerner.

Enligt Fastighetsägarnas bedömning kan ett lån som grundas på ekonomiska och strukturella överväganden och som inte huvudsakligen har som syfte att företaget ska uppnå en skattemässig fördel inte anses utgöra ett rent konstlat upplägg som inte berättigar till avdrag för ränteutgiften. Ränta på dylika affärsmässigt motiverade lån bör således vara avdragsgill i svensk rätt.

Mycket har hänt sedan tillkomsten av den svenska lagen om skatteflykt. Den internationella utvecklingen inom OECD och EU de senaste drygt 10 åren med ett stort antal åtgärder mot aggressiv skatteplanering och skatteundandragande får anses kunna ge större vägledning kring när den övergripande lagen om skatteflykt kan och bör tillämpas. Befintlig lagstiftning i inkomstskattelagen i kombination med framvuxen svensk rättspraxis är inte tillfredsställande i ett rättssäkerhetsperspektiv. Olika rättsakter och riktlinjer överlappar varandra. Situationen förvärras ytterligare med de ändringar som föreslås i betänkandet. Fastighetsägarna anser att regeln i 24 kap. 19 § IL kan utformas på ett sätt så den uppfyller kravet på förenlighet med EU-rätten samtidigt som den inte innebär ett fullständigt avdragsförbud.

I övriga delar hänvisar vi till vad som anförs av NSD.

Ikraftträdande- och övergångsbestämmelser

Enligt utredningens förslag ska ändringarna i regelverket träda i kraft från den 1 januari 2026.

Betänkandet innehåller bland annat ett förslag att höja taket i den så kallade förenklingsregeln från dagens 5 miljoner kr i negativt räntenetto till 25 miljoner kronor. Utredaren anför bland annat följande som skäl: "Marknadsräntan och därmed företagens räntekostnader har ökat dramatiskt sedan reglerna infördes. Ränteläget är nu i generella termer minst tre gånger så högt som det var när reglerna började gälla. För att inte förenklingsregeln ska förlora sin betydelse som ett instrument för att göra det enklare för de mindre företagen bör nivån alltså höjas." (s. 213 i betänkandet).

Höjningen av taket i förenklingsregeln ska enligt utredningens förslag träda i kraft samtidigt som övriga ändringar i regelverket, dvs. den 1 januari 2026. Enligt övergångsbestämmelserna ska lagen tillämpas första gången för beskattningsår, eller i fråga om svenska handelsbolag räkenskapsår som börjar efter den 31 december 2025.

Fastighetsägarna anser att höjningen av taket i förenklingsregeln brådskar med anledning av det kraftigt förändrade ränteläget som har uppstått sedan reglerna trädde i kraft den 1 januari 2019. Räntehöjningarna som tog fart senare delen av 2022 och framåt har slagit hårt mot fastighetsbranschen, i synnerhet mindre fastighetsföretag. Vi anser därför att regeringen bör ge höjningen av taket i förenklingsregeln effekt från den 1 januari 2025 i stället för från 1 januari 2026. Räntenivåerna har börjat röra sig nedåt under 2024 men rörelserna är inte tillräckligt stora för att

kompensera för de stora ränteökningarna under 2022. Ett påskyndat ikraftträdande ger viktiga lättnader för mindre företag och kan bidra till ökade investeringar i energieffektivisering och nödvändiga renoveringar samt stimulera det pågående klimatarbetet i fastighetsbranschen.

Konsekvensanalysen och finansiering av förslagen

Fastighetsägarna anser rent allmänt att skattereglerna inte bör tvinga företagen att anlita kompetens externt för att uppfylla lagens krav. Ränteavdragsbegränsningsreglerna är ett typexempel på lagstiftning som antingen tvingar företagskoncerner att köpa in särskild programvara för att kunna göra de beräkningar som krävs, eller anlita extern hjälp. För enskilda företag är uppgiftsskyldigheten en stor börda. Det är inte någon tillfredsställande ordning.

Förvärv av förfallna eller kreditförsämrade fordringar

Utredningens förslag är följande: Det ska införas en särskild regel som ska gälla för företag som förvärvar portföljer av förfallna eller på annat sätt kreditförsämrade fordringar till underpris. De inkomster som är hänförliga till fordringarna och som motsvarar de ränteintäkter som enligt effektivräntemetoden har tagits upp i företagets räkenskaper ska behandlas som ränteinkomster vid tillämpningen av 24 kap. 1L. Som förutsättning ska gälla att redovisningen av fordringarna överensstämmer med god redovisningssed. Vidare ska det krävas att underpriset beror på gäldenärens bristande betalningsförmåga.

Fastighetsägarna har inget att erinra mot förslaget men vill peka på att försäljning av fordringar till ett pris som understiger fordringarnas nominella värde har i mervärdesskattehänseende räknats som tillhandahållande av en indrivningstjänst. Mellanskillnaden mellan fordringarnas nominella värde och försäljningspriset har av EU-domstolen ansetts utgöra priset för indrivningstjänsten. Tjänsten har befunnits skattepliktig för mervärdesskatt och ska således beläggas med mervärdesskatt. Fastighetsägarna anser att det i förarbetena eventuellt bör erinras om att denna praxis på mervärdesskatteområdet finns samt om, i förekommande fall, de ändringar som görs i inkomstskattelagen kan komma att påverka hanteringen av mervärdesskatten i berörda företag eller inte.⁷

Finansiering av förslagen

Konsekvensanalysen i betänkandet och tidigare förarbeten till dagens regler visar, att regler om avdragsbegränsning för räntor drabbar kapitalintensiv verksamhet hårdast, däribland fastighetssektorn. När avdragsrätten för kostnader begränsas ökar skattekostnaden och påverkar investeringsviljan i företagen negativt. Investeringar kan utebli, t. ex. i bostäder och annan infrastruktur.

Fastighetsägarna anser inte att det är rimligt att finansieringen av lättnaderna i regelverket ska göras inom bolagsskattesystemet. Sverige kommer att under minst 7 års tid ha tillämpat ett strikt system

⁷ Jfr. målen C-305/01, MKG-Kraftfahrzeuge-Factoring samt C-93/10, GFKL Financial Services AG.

för de allmänna ränteavdragsbegränsningarna sett ur ett internationellt perspektiv. Reglerna har inte givit koncerner de ränteavdrag man varit berättigad till fullt ut. Taket i förenklingsregeln har varit EU:s lägsta. Detta har inte varit bra för svenska företags konkurrenskraft. De förbättringar som nu föreslås bör således rimligtvis ha gällt redan från införandet av de allmänna ränteavdragsbegränsningsreglerna 1 januari 2019. Åtgärderna är viktiga för att stimulera investeringar i gemensam välfärd och hållbarhet

Anders Holmestig
VD Fastighetsägarna Sverige

Ulrika Hansson
Skattejurist