

Finansdepartementet  
Skatteavdelningen

Dnr. Fi2022/01627

Via e-post till:

[fi.remissvar@regeringskansliet.se](mailto:fi.remissvar@regeringskansliet.se)

[henrik.hasslemark@regeringskansliet.se](mailto:henrik.hasslemark@regeringskansliet.se)

Stockholm den 28 juli 2022

## **Europeiska kommissionens förslag till rådets direktiv om införandet av ett avdrag för eget kapital och en begränsning av avdrag för räntor i bolagssektorn**

Fastighetsägarna är en riksomfattande branschorganisation, som arbetar för en väl fungerande fastighetsmarknad med stort fokus på hållbarhet, stadsutveckling och trygghet. Fastighetsägarna har ca 15 000 medlemmar och dessa äger tillsammans ca 80 000 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 direktivförslag på remiss. Fastighetsägarna lämnar följande synpunkter på initiativet och ansluter sig i övrigt till svar lämnat av Näringslivets skattedelegation, NSD.

### **Direktivförslagets betydelse för fastighetsföretag**

#### **Avdragsrätt för eget kapital**

Fastighetsägarna anser allmänt att skattemässig likabehandling mellan finansiering med eget kapital respektive lånat kapital bör råda. För att öka symmetrin i skattesystemet har dock Sverige valt att inskränka rätten att dra av ränta på lånat kapital istället för att medge avdrag för eget kapital. Den situation som gäller i den svenska inkomstskattelagen med dess regler om allmänna och särskilda ränteavdragsbegränsningsregler är ytterst olycklig, i synnerhet för kapitalintensiva branscher som fastighetsbranschen, och orsakar stor administrativ börda för företagen att hantera. Reglerna

rörande de allmänna ränteavdragsbegränsningsreglerna ses nu över av en sittande utredning, och det välkomnar vi i Fastighetsägarna.

Fastighetsföretag som utvecklar och underhåller sina fastigheter är kapitalintensiva och beroende av lånefinansiering. Det krävs mycket kapital att bygga nytt, och att underhålla och utveckla befintliga hus. Det är svårt för Fastighetsägarna att uttala sig om förslaget med avdrag för eget kapital generellt sett skulle komma att kunna nyttjas av fastighetsföretag och därmed kunna bidra till att minska skuldsättningen, en analys måste göras i ett urval representativa enskilda fastighetsföretag och blir sannolikt beroende av hur man valt att finansiera verksamheten, vilka slags fastigheter som innehas och med vilken investeringshorisont. Vi tillstyrker emellertid att ett sådan skatteincitament införs.

### **Definitionen av eget kapital**

Fastighetsägarna konstaterar rörande den föreslagna avdragsmöjligheten för eget kapital, att som eget kapital räknas, med hänvisning till direktiv 2013/34/EU, (Accounting Directive), *“the sum of Paid-up Capital, Share premium account, Revaluation reserve and Reserves and Profits or Losses carried forward”*. Avdragsrätten kopplas till *“net equity”* vilket definieras som *“the difference between the equity of a taxpayer and the sum of the tax value of its participation in the capital of associated enterprises and of its own shares”*. Definitionen innebär, som vi tolkar den, att bland annat uppskrivningsfond räknas in i det egna kapitalet som kan ligga till grund för avdragsrätten. Enligt 4 kap. 6 § årsredovisningslagen får ett aktiebolags eller en ekonomisk förenings anläggningstillgångar som har ett tillförlitligt och bestående värde som väsentligt överstiger bokfört värde enligt 4 kap. 3 §, 4 § första stycket, 5 § första-tredje styckena och 12 § ÅRL skrivas upp till högst detta värde. Uppskrivning får dock ske endast om uppskrivningsbeloppet används för avsättning till en uppskrivningsfond eller, i aktiebolag, för ökning av aktiekapitalet genom fondemission eller nyemission.

Som vi tolkar lagtexten skulle detta kunna betyda att ett uppskrivet värde på en fastighet ett visst år, kan komma att ligga till grund för avdragsrätten för eget kapital, enligt förslaget. Att så är fallet bör i så fall förtydligas. Det bör också förtydligas hur definitionen av eget kapital förhåller sig till företag som redovisar enligt IFRS.

### **Valmöjlighet för företagen**

Som vi tolkar förslaget kommer reglerna om avdragsrätt för eget kapital kombinerat med en ränteavdragsbegränsning att vara obligatoriska för företagen att tillämpa, och, om direktivet antas, vara obligatoriskt att införa i nationell rätt, dvs. en medlemsstat får inte välja om man vill införa reglerna. Fastighetsägarna anser att det bör övervägas att möjliggöra en valmöjlighet för företagen att tillämpa reglerna. Det finns en stor variation i näringslivet rörande behovet av kapital, vissa branscher, såsom fastighetsbranschen, är mycket kapitalintensiv, medan andra branscher är mindre kapitalintensiva. För att minska låneberoendet i företag med mindre kapitalintensiv verksamhet, och uppmuntra finansiering med eget kapital om så önskas, kan regelverket få en bra effekt, men en begränsad avdragsrätt för ränta på lånat kapital får en negativ effekt för kapitalintensiv verksamhet

(se nedan). Det är en fördel om skattereglerna öppnar för att hänsyn kan tas till olika kapitalbehov och finansieringsmöjligheter.

### **Begränsad avdragsrätt för ränta**

Fastighetsägarna avstyrker förslag som försämrar möjligheterna att finansiera nyproduktion och förvaltning med lånat kapital. Fastighetsägarna är därför starkt kritiska till att förslaget kombineras med en begränsning i ränteavdragen. Nybyggnation och större ROT-investeringar<sup>1</sup> finansieras ofta med banklån i fastighetsbranschen. Detta är nödvändigt eftersom det handlar om förhållandevis stora investeringar med lång avskrivningstid. Behovet av stora investeringar i fastighetssektorn kommer dessutom att öka i takt med energiomställningen och krav på åtgärder för energieffektivisering.

Fastighetsägarna anser, liksom Sveriges Allmännyttan pekar på i sitt remissvar till regeringen, att det inte är realistiskt att tro att företag med stora kapitalintensiva investeringar på kort tid ska kunna lägga om sin finansiering till en större andel eget kapital än tidigare. Om företagen förlorar ränteavdrag måste hyrorna höjas om resultat och avkastning ska förbli oförändrade. Både bostadshyror och lokalhyror är trögrörliga och det kan för fastighetsföretag, beroende på innehav, storlek m.m., komma att ta många år att komma ifatt en skatteökning.

### **Principiella erinringar: Subsidiaritetsprincipen och självbestämmandet över skattelagstiftningen**

Fastighetsägarna ifrågasätter om det aktuella förslaget är förenligt med subsidiaritetsprincipen och vi värnar självbestämmanderätten rörande reglerna för direkt skatt. De svenska bolagsskattereglerna har tjänat vårt näringsliv väl. Sverige är i jämförelse med andra EU-länder ett litet land ekonomiskt och befolkningsmässigt och tillhör inte kretsen medlemsstater med det största inflytandet över EU:s politik. Det är därför av yttersta vikt att Sverige hävdar sin EU-rättsliga självbestämmanderätt, där sådan föreligger, i synnerhet på områden där ett sådant självbestämmande bedöms som särskilt viktigt. Ett exempel på detta är utformningen av inkomstbeskattningen, vilken har ingripande ekonomiska effekter för individer och företag och hänger ihop med vår samhällsmodell i Sverige. Om Sverige vacklar fram och tillbaka och i vissa fall *inte* accepterar att EU tar befälet över skattelagstiftningen, men i andra fall väljer att inte försvara självbestämmandet över skattesystemet (jfr. Sveriges hållning i direktivförslaget om en global minimibesättning av multinationella företag inom EU<sup>2</sup>), riskerar vi att tappa trovärdighet.

Riksdagen har den 22 juni 2022 beslutat att skicka ett motiverat yttrande till EU-kommissionen eftersom riksdagen anser att det rubricerade direktivförslaget strider mot subsidiaritetsprincipen i EU-fördraget. Riksdagen anser att medlemsländerna är bättre lämpade att bedöma och överblicka hur företagsbeskattningen bör utformas för att nå politiska och ekonomiska mål. Fastighetsägarna

---

<sup>1</sup> Renovering, om- och tillbyggnad (ROT).

<sup>2</sup> COM(2021) 823 och regeringens Faktapromemoria [2021/22:FPM46](#).

noterar att direktivförslaget innehåller en rätt för EU-kommissionen att utfärda en delegerad akt rörande ändring av riskpremien. Detta är en långtgående (och unik?) bestämmanderätt för EU-kommissionen på skatteområdet. Rådet ska enligt förslaget ha rätt att närsomhelst dra tillbaka denna rätt för kommissionen. Fråga uppstår om ett sådant beslut ska fattas med enhällighet (i enlighet med artikel 115 i fördraget om Europeiska unionens funktionssätt) eller annan beslutsordning.

Fastighetsägarna vill också erinra om att Sverige på nationell nivå har, i syfte att stävja incitamenten att låna, skärpt kapitalkraven för lån till den kommersiella fastighetssektorn. Dessa krav går utöver de krav som Baselregelverket ställer upp och är mera rigida för den kommersiella fastighetssektorn än för andra sektorer i Sverige.

Anders Holmestig  
VD Fastighetsägarna Sverige

Ulrika Hansson  
Skattejurist