



**Utredningen om vissa frågor inom fastighets-
och stämpelskatteområdet**

Fi 2015:07

Utredningssekreterare

Niklas Lindeberg

08-405 18 05

niklas.lindeberg@regeringskansliet.se

Förslag för att motverka skattefördelar vid paketerade transaktioner med fastigheter

Utredningen om vissa frågor inom fastighets- och stämpelskatteområdet har i dag överlämnat betänkandet Vissa frågor inom fastighets- och stämpelskatteområdet (SOU 2017:27) till regeringen.

Utredningens uppdrag har varit att genomföra flera kartläggningar och analyser vad gäller beskattningen av fastighetsbranschen och då särskilt med avseende på möjligheterna att skattefritt avyttra fastigheter genom paketerade transaktioner. På grundval av genomförda kartläggningar har utredningen haft att göra ett antal bedömningar och även lämna förslag på lagstiftning för att motverka paketerade transaktioner. Uppdraget har också omfattat frågor om undvikande av stämpelskatt genom fastighetsbildning.

Den särskilda utredaren konstaterar att transaktioner med paketerade fastigheter är mycket vanligt (ca 90 procent av den totala omsättningen 2015 bedöms vara sådana transaktioner). Fastighetsbranschen betalar en låg andel bolagsskatt i förhållande till sitt redovisade resultat (9,9 procent jämfört med genomsnittet 13,5 procent) men betalar avsevärt mer fastighetsskatt (9,3 procent jämfört med 1,8 procent). Branschen kan därför totalt sett inte anses skattemässigt gynnad. De låga bolagsskattebetalningarna kan dock varken kompenseras eller motiveras av den högre fastighetsskatt som branschen betalar. Det är därför motiverat att motverka de skattefördelar som sammanhänger med transaktioner med paketerade fastigheter.

Förslaget syftar till att skattemässigt likställa en transaktion med en paketerad fastighet med en direktförsäljning. När det bestämmande inflytandet upphör över ett företag vars tillgångar till huvudsaklig del består av fastigheter ska

fastigheterna anses avyttrade och förvärvade för marknadsvärdet. Det sker således en avskattning av fastigheten i samma ägares hand vilket innebär att underlaget för framtida värdeminskningssavdrag blir i motsvarande mån högre. Vissa undantag föreslås också. Det företag som äger fastigheten ska även ta upp en schablonintäkt som motsvarar den stämpelskatt som utgår vid en direktförsäljning. Den särskilda fastighetsfällan slopas.

När det gäller stämpelskatt föreslår utredaren att det införs en generell skatteplikt vid fastighetsbildning. Den avgift som betalas till Lantmäteriet vid en fastighetsbildning ska dras av från stämpelskatten. Dessutom föreslås att stämpelskatten för juridiska personer sänks till 2 procent och att stämpelskatt vid koncerninterna transaktioner ska slopas.

Förslagen bedöms varaktigt förstärka de offentliga finanserna med mellan 6,1 och 13,3 miljarder kronor per år. De kortsiktiga effekterna är något högre. För fastighetsbranschen kommer förslagen ha störst påverkan på företag som har en hög transaktionstakt och där objekten har en stark värdeutveckling. Det finns en risk för inlåsnings effekter, särskilt i ett initialt skede, som kan komma att minska utbudet av kommersiella fastigheter på marknaden. Den sänkta stämpelskatten kan komma att lindra de negativa effekterna.

Christina Eng, särskild utredare, 072-148 32 81

Niklas Lindeberg, sekreterare, 08-405 18 06