

Handläggare
Jonas Mångs
08-508 269 85
jonas.mangs@stockholm.se**Till**
Fastighetsnämnden
2017-06-20

Betänkandet Vissa frågor inom fastighets- och stämpelskatteområdet (SOU 2017:27). Remissvar.

Förslag till beslut

Fastighetsnämnden godkänner kontorets remissvar avseende *Betänkandet Vissa frågor inom fastighets- och stämpelskatteområdet (SOU 2017:27)*.

Åsa Öttenius
Förvaltningschef

Jonas Uebel
Tf avdelningschef

Sammanfattning

Kommunstyrelsen har remitterat *Betänkandet Vissa frågor inom fastighets- och stämpelskatteområdet (SOU 2017:27)* till fastighetskontoret. Remisstiden sträcker sig till den 30 juni.

Fastighetskontoret berörs inte av de delar av utredningen som behandlar transaktioner med paketerade fastigheter. Orsaken till detta är att kontoret inte gör affärer i bolagssektorn, det vill säga varken säljer eller köper fastigheter paketerade i ett aktiebolag eller andra bolagsformer. Då kontoret inte berörs av dessa delar av utredningsförslaget hänvisar vi till de kommunala bolagens svar för avseenden dessa delar.

Gällande fastighetsbildningar så anser sig utredaren genom utredningens kartläggning fått bekräftelse på att fastighetsbildning används som ett sätt att undvika stämpelskatt vid fastighets-transaktioner. Kontoret betvivlar inte denna slutsats men anser att en generell skatteplikt för stämpelskatt vid fastighetsbildning som

Fastighetskontoret
UtvecklingsavdelningenHantverkargatan 2
Box 8312
104 20 Stockholm
Växel 08-508 270 00
fastighetskontoret@stockholm.se
stockholm.se/fastighetskontoret

utredaren föreslår riskerar att förhindra en mer rationell fastighetsbildning.

Förslaget om en sänkning av stämpelskatten för juridiska personer från 4,25 % till 2 % ställer sig kontoret i grunden positiva till, men ställer sig frågande till varför utredaren inte i stället föreslår en sänkning till 1,5 %, vilket skulle innebära att juridiska personer likställs med fysiska personer i stämpelskattehänseende.

Utlåtande

Bakgrund

Kommunstyrelsen har remitterat *Betänkandet Vissa frågor inom fastighets- och stämpelskatteområdet (SOU 2017:27)* till fastighetskontoret. Remisstiden sträcker sig till den 30 juni.

Utredarens uppdrag i det aktuella betänkandet har varit att utreda de samhällsekonomiska effekterna av möjligheten att skattefritt sälja fastigheter i paketerad form. En transaktion med en paketerad fastighet kan genomföras på flera olika sätt, men i sin enklaste form innebär en sådan transaktion att en fastighet överförs till ett paketeringsbolag i stället för att säljas direkt i form av en fastighetsöverlåtelse. Paketeringsbolaget kan därefter säljas skattefritt under förutsättning att andelarna är näringsbetingade, till skillnad mot en direktförsäljning av en fastighet där en eventuell kapitalvinst skall tas upp till beskattning och där även stämpelskatt utgår.

Utredarens uppdrag har även omfattat vissa frågor avseende stämpelskatt och specifikt en analys om huruvida fastighetsbildning används på ett sätt som inte var avsett i syfte att undkomma stämpelskatt. I detta uppdrag har även legat att, om så behövs, föreslå lagändringar för att motverka sådant skatteundandragande. Utredarens uppdrag har även omfattat att analysera vissa förfaranderegler på stämpelskatteområdet och föreslå lämpliga förändringar av lagstiftningen.

Kontorets analys

Fastighetskontoret berörs inte av de delar av utredningen som behandlar transaktioner med paketerade fastigheter. Orsaken till detta är att kontoret inte gör affärer i bolagssektorn, det vill säga varken säljer eller köper fastigheter paketerade i ett aktiebolag eller andra bolagsformer. Då kontoret inte berörs av dessa delar av utredningsförslaget hänvisar vi här till de kommunala bolagens svar för dessa delar.

De delar av utredningsförslaget som direkt påverkar kontorets försäljningar och förvärv tas upp i avsnittet ”Särskilda frågor om stämpelskatt” där utredaren behandlar fastighetstransaktioner genom fastighetsbildningar samt föreslår att skattesatsen avseende stämpelskatten för juridiska personer sänks från 4,25 % till 2 %.

Gällande fastighetsbildningar så anser sig utredaren genom utredningens kartläggning fått bekräftelse på att fastighetsbildning används som ett sätt att undvika stämpelskatt vid fastighets-transaktioner. Kontoret betvivlar inte denna slutsats men anser att en generell skatteplikt för stämpelskatt vid fastighetsbildning som utredaren föreslår riskerar att förhindra en mer rationell fastighets-bildning. En generell stämpelskatt vid fastighetsreglering kommer sannolikt att leda till negativa effekter för mer rationella fastighets-bildningar då kostnader tillkommer både i form av Lantmäteri-verkets avgifter samt med föreslagen stämpelskatt vid fastighetsbildning.

Förslaget om en sänkning av stämpelskatten för juridiska personer från 4,25 % till 2 % ställer sig kontoret positiva till, men ställer sig frågande till varför utredaren inte i stället föreslår en sänkning till 1,5 % vilket skulle innebära att juridiska personer likställs med fysiska personer i stämpelskattehanseende. En sänkning till 1,5 % skulle skapa en skattemässig likabehandling och dessutom skapa incitament till ett ökat antal lagfartsöverlåtelse, det vill säga rena fastighetsaffärer. Det har varit utredarens ambition att ”motverka paketering av fastigheter”. Utredaren anser vidare att ”fastighets-bildning används som ett sätt att undkomma stämpelskatt vid fastighetstransaktioner”. Mot bakgrund av detta framstår en rejäl sänkning av stämpelskatten till 1,5 % även för juridiska personer som det mest rimliga alternativet.

Slut

Bilagor

1. Remissen