

Handläggare:
Peter Kvarnhem, 08-508 29 390

Till
Finansroteln

Remiss av Promemorian Nya skatteregler för företagssektorn

Svar på remiss från Finansroteln (dnr 110-1081/2017).

Sammanfattning

Finansdepartementet har remitterat en promemoria med förslag som ska förbättra neutraliteten mellan finansiering med eget och lånat kapital samt motverka skatteplanering med ränteavdrag. Förslaget innebär en generell begränsning av ränteavdrag för bolag samtidigt som bolagsskatten sänks från 22 procent till 20 procent.

Effekterna av föreslagna förändringar kan över tid variera för koncernen. Då Stockholms Stadshus AB-koncernen står inför betydande och nödvändiga investeringar kommer eventuella begränsningar i ränteavdragen påverka koncernens ekonomiska ställning negativt, åtminstone initialt. Samtidigt har flera av koncernens dotterbolag i dagsläget tvist med Skatteverket om det befintliga regelverket där koncernen inte delar myndighetens uppfattning.

Stockholms Stadshus AB anser att lagstiftaren bör invänta remissen, och dess eventuella implementering, av den s.k. paketeringsutredningen och inte forcera införandet redan 2018. Båda utredningarna presenterar förslag som innebär genomgripande förändringar och det är inte möjligt i detta skede att samlat bedöma effekterna av de olika förslagen; hur regelförändringarna kommer att interagera med varandra etc.

Stockholms Stadshus AB konstaterar dessvärre att promemorian inte föreslår några undantagsregler för kommuner gällande ränteavdragsbegränsningar, vilket försvårar för kostnadseffektiva internbankslösningar som gagnar medborgarna.

Ärendet

Finansdepartementet har remitterat en promemoria med förslag som ska förbättra neutraliteten mellan finansiering med eget och lånat kapital samt motverka skatteplanering med ränteavdrag. Promemorian innehåller bl. a. förslag som innebär att en generell begränsning av ränteavdrag i bolagssektorn införs.

I promemorian anføres att skattesystemet bör motverka att vinster förs ut från Sverige via ränteavdrag. Mot denna bakgrund föreslås en generell begränsning av ränteavdrag i bolagssektorn kombinerat med en sänkning av bolagsskatten. Avdragsbegränsningen är

utformad med Företagsskatteskommitténs alternativförslag som förebild. Det förordas att begränsningen införs i form av en EBIT-regel (avdragsutrymme om 35 procent). I andra hand kan den införas i form av en EBITDA-regel (avdragsutrymme om 25 procent).

Vidare föreslås ett avdragsförbud för ränta vid vissa gränsöverskridande situationer (hybridregler). Reglerna om begränsning av ränteavdrag för vissa interna lån föreslås få ett snävare tillämpningsområde och det föreslås skatteregler om finansiella leasingavtal. Därutöver föreslås ett primäravdrag som innebär att reglerna om värdeminskningssavdrag avseende hyreshus ändras.

Förslagen innebär att aggressiv skatteplanering med ränteavdrag blir svårare, vilket ökar skattesystemets legitimitet. Vidare är avsikten att minska incitamenten till skuldsättning och därmed ökar motståndskraften i ekonomin. Förslagen föreslås träda i kraft den 1 juli 2018.

Finansroteln har remitterat "Promemorian Nya skatteregler för företagssektorn" till bl.a. Stockholms Stadshus AB, som i sin tur remitterat vidare till samtliga dotterbolag. Svenska Bostäder, Stockholmshem, Micasa Fastigheter, Stockholm Parkering, SBR, Bostadsförmedlingen, Stockholms Hamn, SGA Fastigheter, S:t Erik Livförsäkring, S:t Erik Försäkring, Stadsteatern och Stokab har valt att inte svara på remissen. SISAB har ingenting att tillägga. Nedan följer en redovisning av bolagens remissvar i huvudsak. Remissvaren i sin helhet återfinns i bilagorna.

Underremiss

AB Familjebostäders remissvar har i huvudsak följande lydelse:

Förslaget kommer initialt med dagens låga räntenivåer och med bolagets låga belåningsgrad inte att få några negativa konsekvenser för Familjebostäder. Förslaget hämmar dock generellt framtida investeringsmöjligheter och framför allt Familjebostäders möjligheter och framtida ambition att bidra till fler hyresrätter genom nyproduktion och att bibehålla vårt långsiktigt förvaltade fastighetsbestånd med god standard till en rimlig hyra.

Stockholm Vatten och Avfall AB:s remissvar har i huvudsak följande lydelse:

Stockholm Vatten och Avfallskoncernen investerar kraftigt och belånar i dagsläget 85 procent av samtliga investeringar. Prognostiserade räntekostnader påverkas i hög grad av förändrad räntesats. Enligt plan ökar exempelvis skattekostnaden i budget 2020 med 28,7 mnkr (räntesats 1,1 procent) till 43,6 mnkr (räntesats 2,1 procent). En ökad skattekostnad med 43,6 mnkr kräver 3 procent VA-taxehöjning.

S:t Erik Markutveckling AB:s remissvar har i huvudsak följande lydelse:

Staden strävar efter att hålla nere produktionskostnaden för nya bostäder i syfte att få rimliga hyror. Räntekostnaderna utgör en betydande del av nyinvesteringarna och föreliggande skatteförslag förefaller direkt motverka möjligheten att bygga billigare och kunna erbjuda lägre boendekostnader.

Koncernledningens synpunkter

Koncernledningen anser det rimligt att förslaget är kostnadsneutralt för företagssektorn.

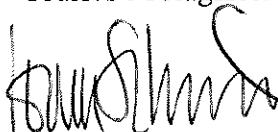
Stockholms Stadshus AB-koncernen är en koncern med mycket diversifierad verksamhet där effekterna av föreslagna förändringar över tid kan variera. Koncernens dotterbolag är, liksom hela Stockholms stad, i nuläget i en expansiv fas där betydande investeringar genomförs i syfte att skapa och bevara en hållbar stad, såväl ekonomiskt, som klimatmässigt och socialt. Dessa välkomna och nödvändiga investeringar är planerade och prioriterade utifrån rådande regelverk där eventuella begränsningar i ränteavdrag initialt kan komma att påverka koncernen negativt.

Koncernledningen vill också påpeka att förslaget i stor utsträckning påverkar bostads- och fastighetsbolag som är högt belånade. Effekten kan dessutom bli väsentligt större vid eventuella räntehöjningar. Koncernledningen noterar de justeringar som finns i förslaget vad gäller möjligheterna till ökade avdrag och avskrivningar för nybyggda hyreshus. Dessa justeringar utgör ett välkommet bidrag för att stimulera nyproduktion av bostäder. Koncernledningen noterar emellertid att motsvarande möjligheter inte ges för renoveringar och åtgärder av (eftersatt) underhåll. Om sådana åtgärder finansieras via nyupplåning kan effekten bli att sådana åtgärder senareläggs eller inte verkställs.

Under sommaren 2017 har också ett förslag om vissa frågor inom fastighets- och stämpelskatteområdet, den s.k. paketeringsutredningen, remitterats, bl.a. till Stockholms stad. Även detta förslag påverkar fastighetssektorn i stor utsträckning. Då eventuella effekter av detta förslag och remissförfarande ännu inte är klart, anser koncernledningen att det tidsmässigt inte är optimalt att ta ställning till frågan om nya skatteregler för företagssektorn just nu. Då effekterna av förslaget kan bli omfattande kan det finnas skäl att ifrågasätta den forcerade införandetidpunkten 1 juli 2018. Koncernledningen anser att det hade varit rimligt med någon form av stegvis införande av reformen.

Koncernledningen anser även det rimligt att använda den modell som tar hänsyn till EBITDA. På detta sätt blir effekterna något mindre för de bolag som genomfört större investeringar under senare år och med befintligt regelverk.

Vad gäller frågan om ränteavdragsbegränsningar har ett flertal av koncernens bolag i dagsläget tvister med Skatteverket avseende det befintliga regelverket. Tyvärr föreslås inga undantagsregler för kommuner i det nya förslaget. Det innebär att flera kommunkoncerner, med internbankslösningar som enbart syftar till att effektivisera finansieringen och minska de finansiella riskerna, inte medges rimliga avdrag vilket innebär att räntor inte blir avdragsgilla i de kommunala bolagen. Detta medför exempelvis att kommunala bostadsföretag drabbas, vilket också leder till negativa konsekvenser för bolagens hyresgäster. Koncernledningen anser därför att det är olyckligt att nuvarande begränsningsregler kvarstår i förslaget då det innebär att de fortsatt kan tolkas och tillämpas felaktigt utifrån deras syfte på verksamheter som bedrivs i bolagsform i kommuner.

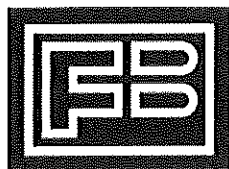


Jonas Schneider

Vice VD

Bilagor

1. Remissvar AB Familjebostäder
2. Remissvar Stockholm Vatten och Avfall AB
3. Remissvar S:t Erik Markutveckling AB



Underremiss

Nya skatteregler för företagssektorn

Bakgrund

Familjebostäder har av Stockholm Stadshus AB inbjudits att inkomma med synpunkter på Finansdepartementets Promemoria "Nya skatteregler för företagssektorn".

Sammanfattning av promemorian

Promemorian har sin bakgrund i Företagsskattekommitténs slutbetänkande (SOU 2014:14) Neutral bolagsskatt – för ökad effektivitet och stabilitet - som fått hård kritik från flera remissinstanser, bl a Stockholms stad, som i sitt remissvar från oktober 2014-10-16 avstyrkte förslagen i betänkandet. Förslagen i promemorian är omfattande och behandlar i huvudsak regler för begränsning av ränteavdrag i företagssektorn, vilket skulle göra det dyrare att låna. Förslaget innefattar även en sänkning av bolagsskatten från 22% till 20%.

Förslagen föreslås träda i kraft den 1 juli 2018.

Familjebostäders synpunkter

Generell ränteavdragsbegränsning

Även det nu omarbetade förslaget kommer med ett normaliserat ränteläge att få negativa konsekvenser för kapitalintensiva verksamheter i lågavkastande branscher. Det är framför allt fastighetsbolag med ett långsiktigt ägande och en långsiktig förvaltning som på sikt kommer att påverkas mest negativt av förslaget.

I Stockholm har de kommunala bostadsbolagen, däribland Familjebostäder, ett tydligt expensionsmål att kraftigt öka nyproduktionen av bostäder i form av nya hyresrätter. Det innebär att bolaget har ett betydande investeringsbehov framöver med tyngdpunkt åren 2018-2021 med planerade investeringar på ca 10 mdr för att nå nyproduktionsmålen. Genomförandet finansieras i huvudsak med lånat kapital.

Familjebostäder är idag lågt belånat med en belåningsgrad på 14 % vilket ger goda förutsättningar att genomföra planerade investeringar. På kort sikt med dagens låga räntor kommer förslaget om ränteavdragsbegränsning inte att påverka bolaget. På lång sikt, med ett på sikt normaliserat ränteläge med räntor på 3-5% och i kombination med

en högre låneskuld medför förslaget en väsentligt högre skatteböroda och konsekvenser för bolagets förmåga och möjlighet att uppnå målen för nyproduktion. Familjebostäder äger idag 374 fastigheter som regelbundet har behov av större renoveringar och ombyggnationer och som föranleder behov av extern finansiering. Även denna del av bolagets förvaltningsåtagande som en långsiktig förmögenhetsförvaltare åt Stockholms stad kommer att påverkas negativt då renoveringskostnaderna ökar i och med begränsad avdragsrätt för finansieringen. Förordningar i fråga om nyproduktion och renoveringar kommer i slutändan att drabba enskilda konsumenter i form av högre boendekostnader.

Promemorian framhåller även att förslagen innebär ett genomförande av delar av EU direktivet om regler mot skatteflyktsmetoder. Förslaget förordar en EBIT-modell för beräkning av avdragsrätten och inte den EBITDA-baserad modell som också utgör grundmodellen för EU:s direktiv. Familjebostäder anser att det bästa alternativet är en EBITDA-baserad modell som utgår från bolagets rörelseresultat och där hänsyn tas även till kostnader för avskrivningar. Den modellen följer grundmodellen i EU:s direktiv och är i linje med regler för ränteavdragsbegränsningar som införts i några av Europas övriga länder.

Riktade ränteavdragsbegränsningregler för vissa interna skulder

Utredningen har tyvärr inte föreslagit några undantagsregler för kommuner och landsting trots att konsekvensanalysen bekräftar att regeln oavsiktligt träffar många kommunala bolag. Det innebär att flera kommunkoncerner, med internbankslösningar för att effektivisera finansieringen av sin verksamhet, felaktigt drabbas av denna regel med följden att räntor inte blir avdragsgilla i de kommunala bolagen. Då förslaget oavsiktligt drabbar kommunala bostadsföretag hårt och får stora konsekvenser för hyresgästerna måste bör förslaget justeras för att uppnå önskad effekt för bolagen och på hyresmarknaden.

Familjebostäder har en pågående tvist med skatteverket kring befintligt regelverk och dess tolkning vilket för närvarande innebär att större delen av bolagets interna räntekostnader inte är skattemässigt avdragsgilla. Det är mycket olyckligt att nuvarande begränsningsregler kvarstår i förslaget då det innebär att de fortsatt kan tolkas och tillämpas felaktigt utifrån deras syfte på verksamheter som bedrivs i aktiebolagsform i kommuner och landsting.

Primäravdrag för hyreshus

För att motverka de stora negativa effekterna för fastighetsföretag framför allt hänförligt till bolag som uppför hyreshus föreslås ett primäravdrag på 10% av anskaffningsvärdet under fem år från att byggnaden färdigställs.

Detta förslag mildrar initialt den hämmande effekt som avdragsbegränsningen har på bostadsbyggandet men är på lång sikt bara en periodisering av avdraget för avskrivning på byggnaden. Förslaget ger ingen kompensation för de ekonomiska försämringar som begränsningsregelverket innebär för större ombyggnader och även till viss del planerat underhåll i befintliga hyresfastigheter.

Sammanfattning

Förslaget kommer initialt med dagens låga räntenivåer och med bolagets låga belåningsgrad inte att få några negativa konsekvenser för Familjebostäder. Förslaget hämmar dock generellt framtida investeringsmöjligheter och framför allt Familjebostäders möjligheter och framtida ambition att bidra till fler hyresrätter genom nyproduktion och att bibehålla vårt långsiktigt förvaltade fastighetsbestånd med god standard till en rimlig hyra.

Anette Sand

VD



Nya skatteregler för företagssektorn

Kommentarer gällande den generella ränteavdragsbegränsningen

Regeringen har föreslagit att begränsa interna och externa ränteavdrag. Begränsningen innebär att avdrag för negativt räntenetto i första hand begränsas till 35% av EBIT. Stockholm Vatten & Avfallskoncernen investerar kraftigt och belånar i dagsläget 85% av samtliga investeringar. Prognostiserade räntekostnader påverkas i hög grad av förändrad räntesats. Nedanstående tabell visar prognostiserad räntekostnad samt ökat skattekostnad om avdrag för ränta begränsas till 35% av EBIT. Vi visar också skillnad i skattekostnad om räntesatsen på lånen stiger med 1 procentenhet.

mnkr	2017 P1	2018 Budget	2019 Budget	2020 Budget
Externa intäkter	2 483,0	2 139,2	2 213,2	2 337,5
Aktiverat arbete	91,0	97,3	99,0	98,8
Externa kostnader	-1 720,0	-1 653,9	-1 748,4	-1 850,1
Rörelseresultat före avskrivningar och finansnetto	854,0	582,6	563,8	586,3
Avskrivningar	-315,0	-331,0	-348,2	-365,7
Finansnetto	-111,0	-118,0	-160,5	-207,8
Resultat efter finansnetto	428,0	133,6	55,1	12,8
Resultat före skatt	428,0	133,6	55,1	12,8
varav minoritetens andel	8,6	2,7	1,1	0,3
35% av EBIT (möjlig avdragsrätt för räntor)	-188,7	-88,1	-75,5	-77,2
Ökad skattekostnad om endast avdrag 35% av EBIT	0	-6,6	-18,7	-28,7
Räntekostnad om räntan ökar med 1%, taxan ökar	-227,0	-276,0	-352,0	-424,0
35% av EBIT om 1% ränteökning, taxa ökar	-268,1	-184,7	-198,7	-225,6
Ökad skattekostnad om endast avdrag 35% av EBIT och 1% ränteökning	0	-20,1	-33,7	-43,6

Skattekostnaden ökar alltså i budget 2020 med 28,7 mnkr (räntesats 1,1%) till 43,6 mkr (räntesats 2,1%). En ökad skattekostnad med 43,6 mnkr kräver 3% VA-taxehöjning.

Stockholm Vatten AB har stora underskottsavdrag som med gällande lagstiftning kan användas om bolaget har ett beskattningsbart resultat. Som vi förstått det har Regeringen också föreslagit att underskott endast får utnyttjas till 50%, dvs 50% tas upp till beskattning.

Detta påverkar då SVOA koncernen negativt.

Stockholm Vatten AB styrs av Lagen om allmänna vattentjänster (2006:412). En grundläggande princip är här självkostnadsprincipen. I 30§ första stycket står det att

"Avgifterna får inte överskriva det som behövs för att täcka de kostnader som är nödvändiga för att ordna och driva VA-anläggningen"

När det gäller kapitalkostnaderna i form av ränta och avskrivningar betraktas detta som nödvändiga kostnader. Även skattekostnader bör betraktas som nödvändiga. I fråga om internränta har rättspraxis godtagit en räntesats som motsvarar ett genomsnitt av räntorna på kommunens totala långfristiga låneskuld med beaktande av även kursförluster/vinster vid belåning utomlands är att se som nödvändiga. I den mån upplåning sker för VA-verksamhetens räkning kan inte en nämnvärt högre ränta än faktisk lånekostnad anses vara en nödvändig kostnad.

Med vänliga hälsningar

Stockholm Vatten och Avfall

Sophia Hansson
Vice verkställande direktör

Remissvar ”Nya skatteregler för företagssektorn”

Finansdepartementet har remitterat ”Nya skatteregler för företagssektorn” till Stockholms stad. Ärendet har av koncernledningen tillsänts S:t Erik Markutveckling för yttrande senast 2017-08-10.

Bakgrund

S:t Erik Markutveckling AB:s uppgift är att äga och förvalta fastigheter/aktier i fastighetsbolag i syfte att främja stadens förmögenhetsförvaltning och utveckling. Verksamheten bedrivs i dotterbolag. I bokslutet 2016 uppgick koncernens omsättning till 296 mnkr, det sammanlagda fastighetsvärdet till 3,8 mdkr och upptagna lån till 2,9 mdkr.

S:t Erik Markutveckling har sedan 2004 då bolaget startade sin verksamhet förvärvat 25 fastigheter i flera av stadens stora stadsutvecklingsområden. Syftet med förvärven har varit att säkra mark för kommande bostadsbyggande och stadsutveckling. Fastigheterna har sammanlagt en potential att rymma flera tusen nya bostäder.

Koncernen är högt belånad och merparten av fastigheterna har förvärvats via bolagsförvärv i enlighet med gällande strategi. Koncernen har ett positivt kassaflöde och koncernbidrag lämnas till ägaren Stockholms Stadshus AB.

Förslaget om nya skatteregler för företagssektorn är en fråga som kommer att påverka koncernen.

Synpunkter

I juni 2017 besvarade S:t Erik Markutveckling genom en underremiss betänkande ”Vissa frågor inom fastighets- och stämpelskatteområdet (SOU 2017:27)”. Bolaget pekade här särskilt på att risken för inlåsnings effekter och att utbudet av fastigheter krymper skulle kunna få starkt negativa konsekvenser för bolaget. Effekter som lägre fastighetspriser, ett minskat byggande, ett mindre fastighetsbestånd och högre hyror skulle också få en starkt negativ inverkan på Stockholms fastighetsmarknad och i synnerhet för angelägen nyproduktion av bostäder.

Nu kommer ett ytterligare skatteförslag som med stor sannolikhet kommer påverka fastighetsmarknaden och fastighetsbolagen. Och särskilt högt belånade bolag som S:t Erik Markutveckling. Förslaget om införande av en generell ränteavdragsbegränsning kommer att innebära ökade kostnader då räntekostnader inte längre föreslås hanteras som andra kostnader. För närvarande är ränteläget mycket lågt, men då räntan stiger kommer effekten av lagt förslag bli påtaglig.

S:t Erik Markutveckling kan inte överblicka vilka konsekvenserna blir av båda dessa förslag tillsammans och menar att en sådan analys bör tas fram som ett beslutsunderlag. Bolaget kan emellertid konstatera att föreliggande skatteförslag kommer påverka

bolaget negativt både idag och i framtiden. Det vill säga såväl bolaget med sitt fastighetsinnehav idag som bolagets möjligheter att fortsätta förvärva utvecklingsfastigheter för att säkra framtida bostadsförsörjning.

S:t Erik Markutveckling agerar i mycket tidiga skeden i stadsutvecklingen genom förvärv av utvecklingsfastigheter. I senare skeden tar stadens exploateringskontor, bostadsbolag eller privata bolag över fastigheterna och genomför själva omvandlingen och utbyggnaden av nya bostäder och stadsdelar.

Staden strävar efter att hålla nere produktionskostnaden för nya bostäder i syfte att få rimliga hyror. Räntekostnaderna utgör en betydande del av nyinvesteringarna och föreliggande skatteförslag förefaller direkt motverka möjligheten att bygga billigare och kunna erbjuda lägre boendekostnader.

Marie Wallhammar, VD