

Handläggare:
Peter Kvarnhem, 08-508 29 390

Till
Finansroteln

Remissen om Betänkandet Vissa frågor inom fastighets- och stämpelskatteområdet (SOU 2017:27)

Svar på remiss från Finansroteln (dnr 110-703/2017).

Sammanfattning

Regeringen har beslutat att se över vissa frågor inom fastighets- och stämpelskatteområdet. Uppdraget till utredaren innebar en utredning av de samhällsekonomiska effekterna av skattefri försäljning av paketerade fastigheter.

I utredningen lämnas förslag för att motverka skattefördelar vid transaktioner med paketerade fastigheter. Vidare föreslås också vissa förändringar avseende fastighetsregler och stämpelskatt.

Koncernledningen ser flera risker med förslaget, exempelvis nämns i utredningen att slopad skattefrihet vid paketering kan leda till effekter som lägre fastighetspriser, ett minskat byggande och högre hyror.

Ärendet

Regeringen beslutade den 11 juni 2015 att tillkalla en särskild utredare med uppdrag att se över vissa frågor inom fastighets- och stämpelskatteområdet.

Uppdraget innebar en utredning av de samhällsekonomiska effekterna av skattefri försäljning av paketerade fastigheter. I uppdraget ingick också att göra ett antal kartläggningar och analyser vad gäller den skattemässiga situationen för företag i fastighetsbranschen, förekomsten av paketering av fastigheter, skattereglernas påverkan på ägar- respektive organisationsstrukturen m.m. I uppdraget ingick också vissa frågor avseende stämpelskatt.

Utredningens ambition har varit att skattekonsekvenserna vid en paketerad fastighetstransaktion i största möjliga grad ska motsvara de som uppkommer vid en direktförsäljning av samma fastighet. Förslaget syftar inte till att få paketerade transaktioner med fastigheter att helt upphöra, men skatteeffekten ska inte vara avgörande för vilken transaktionsform som används vid avyttring av en fastighet.

I utredningen lämnas förslag för att motverka skattefördelar vid transaktioner med paketerade fastigheter. Utredaren konstaterar att fastighetsbranschen inte är skattemässigt gynnad om hänsyn tas till fastighetsskatten. Eftersom fastighetsskatten inte kan anses kompensera för ett lägre bolagsskatteuttag anser utredaren det motiverat att beskatta skattefria avyttringar av fastigheter i paketerad form. Avyttringar i paketerad form är i dagsläget skattebefriade.

I utredningen föreslås också att skatteplikt för stämpelskatt utökas till alla förvärv av fast egendom. Detta gäller således även om förvärv sker genom fastighetsreglering och uppdelning i lotter genom klyvning, om förvärvet sker mot ersättning. Samtidigt föreslås att skattesatsen för juridiska personer ska sänkas från 4,25 procent till 2 procent.

Finansroteln har remitterat Betänkandet ”Vissa frågor inom fastighets- och stämpelskatteområdet (SOU 2017:27)” till bl. a. Stockholms Stadshus AB, som i sin tur remitterat vidare till dotterbolagen Svenska Bostäder, Familjebostäder, Stockholmshem, Micasa Fastigheter, SISAB, S:t Erik Markutveckling, SBR, SGA Fastigheter, Stockholms Hamn och Stockholm Parkering. SISAB och Stockholms Hamn har valt att inte svara på remissen. Nedan följer en redovisning av bolagens remissvar i huvudsak. Remissvaren i sin helhet återfinns i bilagorna.

Underremiss

AB Svenska Bostäders, AB Familjebostäders och AB Stockholmshems gemensamma remissvar har i huvudsak följande lydelse:

Paketeringar vid försäljningar har under den senaste tioårsperioden endast undantagsvis tillämpats vid fastighetsförsäljningar från Stockholms stads bostadsbolag. Om denna princip kommer att tillämpas även framdeles så kommer utredningens förslag inte att påverka bolagen i nämnvärd omfattning.

Om utredningens förslag skulle leda till att fler överlåtelser sker genom direkt försäljning av fastigheter kan det innebära en minskad nackdel vad avser tidsåtgång i beslutsprocessen i förhållande till andra aktörer.

Bolagen vill också framhålla att det för närvarande pågår ett antal utredningar som på ett eller annat sätt avser att höja beskattningen av fastighetssektorn utan någon inbördes samordning av dessa utredningar. Därmed finns en uppenbar risk att fastighetssektorn kan drabbas av omfattande effekter vars konsekvenser kan vara långtgående avseende förutsättningarna för kommande nyproduktion och renoveringar av fastigheter och hyresrättssektorns konkurrenskraft (*bilaga 1*).

Micasa Fastigheter i Stockholm AB:s remissvar har i huvudsak följande lydelse:

Micasa Fastigheter påverkas inte nämnvärt av förslagen i utredningen då bolaget endast genomför ett fåtal transaktioner i dagsläget. Transaktionerna sker övervägande inom koncernen och i dessa fall skulle transaktionerna underlättas genom förslagen.

Om förslagen kommer att påverka marknaden och leda till lägre fastighetsvärden kommer detta drabba bolaget och eventuellt försvåra om- och nybyggnationer.

Fastighetsvärdena ställs i relation till de bokförda värdena och om fastighetsvärdena sjunker finns risk för nedskrivningar. Ett sätt att parera detta är att höja hyrorna.

Idag är det svårt att få fram statistik i samband med transaktioner. Förslaget skulle innebära en ökad tydlighet och transparens på marknaden om fler fastighetstransaktioner istället för bolagstransaktioner blir konsekvensen. Det skulle leda till att bolaget skulle få såväl bättre underlag inför analys som inför eventuella transaktionsbeslut (*bilaga 2*).

Stockholm Stads Parkerings AB:s remissvar har i huvudsak följande lydelse:

Stockholm Parkering anser att remissförslaget skulle innebära fördelar både vid bildande av nya fastigheter samt vid fastighetstransaktioner. Fördelarna skulle råda både i samband med transaktioner inom koncernen och vid transaktioner med utomstående aktörer.

Remissens föreslagna lagändring skulle innebära att bolaget kan räkna av de avgifter som lantmäteriet ålägger bolaget vid fastighetsbildning, att bolaget inte nödvändigtvis åläggs att betala stämpelskatt för fastighetsaffärer inom koncernen samt att skattesatsen för bolaget skulle sänkas från 4,25 procent till 2 procent.

I övrigt har bolaget inga synpunkter (*bilaga 3*).

Stockholm Globe Arena Fastigheter AB:s remissvar har i huvudsak följande lydelse:

Fastigheter är idag en mycket stor kapitaltillgång på den nationella kapitalmarknaden. En stor andel av såväl det privata, offentliga som pensionskapitalet finns placerat i fastighetstillgångar. Fastighetsbranschen är uppbyggd efter de legala system som föreligger, däribland skattesystemet. Att göra stora ingrepp i skattesystemet för en så stor bransch, kan medföra stora risker.

Risken är uppenbar att viljan till att investera i fastigheter i Sverige minskar, vilket i sin tur kan leda till att investeringarna istället sker i andra länder, på andra marknader eller i andra skattemässigt mer gynnade tillgångsslag.

Viljan att producera nya bostadsfastigheter riskerar att minska på grund av försämrad skattelagstiftning, vilket medför ytterligare påspädning av utmaningen att säkerställa den framtida bostadsförsörjningen.

Vi finner det svårt att finna den logik som ligger bakom förslaget. Utredaren påtalar ett antal negativa effekter samt drar slutsatsen att fastighetsbranschen sammantaget inte kan anses som skattemässigt gynnad i förhållande till andra branscher. Vidare anges den enda positiva effekten vara att tillförlitligheten hos taxeringsvärdena ökar på längre sikt. Ändå bedömer utredaren att det är befogat att åtgärda de skatteeffekter som sammanhänger med paketerade transaktioner (*bilaga 4*).

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

S:t Erik Markutveckling har under de senaste åren köpt ett antal fastigheter i bolagsform. Vanligen äger och förvaltar bolaget fastigheterna i många år. Bolaget upprätthåller en optimal uthyrningsgrad och tillräckligt god standard på fastigheterna trots tidsmässig osäkerhet och relativt kort planeringshorisont. När stadsutvecklingen närmar sig ett mer

skarpt genomförandeskede överlåter S:t Erik Markutveckling fastigheterna till exploateringsnämnden. När sedan en lagakraftvunnen detaljplan föreligger, vilken möjliggör en utbyggnad med t ex bostäder säljer staden genom exploateringsnämnden fastigheterna direkt till byggherrar. Det vill säga inte i bolagsform via så kallad paketering.

Enligt betänkandets konsekvensanalys kommer förslaget om avskattning av paketerade fastigheter ha störst påverkan för företag som har en hög transaktionsvolym, omfattande projektutveckling och där objekten har en stark värdeutveckling. S:t Erik Markutveckling förvärvar bolagets framtida utvecklingsfastigheter med en stark värdeutveckling. Risken för inlåsnings effekter och att utbudet av fastigheter krymper avsevärt riskerar därmed få negativa konsekvenser för bolaget.

Betänkandet innehåller redovisning av en teoretisk modell för skillnaderna mellan ett skattesystem som tillåter skattefria transaktioner med paketerade fastigheter och ett som inte tillåter detta. Slopandet av skattefrihet antas enligt betänkandet leda till lägre fastighetspriser, ett minskat byggande, ett mindre fastighetsbestånd och högre hyror. Ur S:t Erik Markutvecklings perspektiv förefaller detta alltså kunna få negativ inverkan på Stockholms fastighetsmarknad och i synnerhet för angelägen nyproduktion av bostäder (*bilaga 5*).

Stockholm Business Region AB:s (SBR) remissvar har i huvudsak följande lydelse: Stockholm Business Region kan konstatera att om utredningens förslag blir verklighet, kommer detta påverka bolagets kundgrupp internationella investerare negativt och i förlängningen sannolikt leda till färre investeringar i fastigheter i Sverige. Utredaren konstaterar att "fastighetsbranschen sammantaget inte kan anses skattemässigt gynnad i förhållande till andra branscher". Trots det vill man addera en skatt som kan påverka branschen på kort sikt med 7,7-16,6 miljarder och på lång sikt 5,9 -13,1 miljarder. Detta förslag underlättar inte investeringar i fastighetsbranschen, snarare tvärtom (*bilaga 6*).

Koncernledningens synpunkter

Utredaren konstaterar att skatteeffekten inte bör vara avgörande för vilken transaktionsform som ska väljas när en fastighet avyttras. Koncernledningen instämmer i detta grundläggande teoretiska resonemang. Det bör i sammanhanget påpekas att avyttring av fastigheter från koncernens dotterbolag endast vid ett fåtal tillfällen skett genom paketering vid försäljning. De direkta effekterna av utredningens förslag kommer således inte att påverka koncernens fastighetsbolag i nämnvärd omfattning, under förutsättning att samma principer tillämpas i koncernen framöver.

Utöver den direkta påverkan finns dock ett antal andra effekter som kan innebära negativa konsekvenser för Stockholm och koncernen Stockholms Stadshus AB. Av dessa kan noteras följande:

- Enligt utredningen kan slopad skattefrihet vid paketering leda till lägre fastighetspriser, ett minskat byggande och högre hyror.
- Viljan att producera nya bostadsfastigheter riskerar att minska på grund av försämrade skattelagstiftning, vilket förstärker utmaningen att säkerställa den framtida bostadsförsörjningen.

- Viljan att investera i fastigheter i Sverige riskerar att minska, vilket i sin tur kan leda till att investeringarna istället sker i andra länder, på andra marknader eller i andra skattemässigt mer gynnade tillgångsslag.
- Omfattande och genomgripande förändringar i skattesystemet för en så stor bransch som fastighetsbranschen, kan medföra avsevärda risker.
- Indirekt kan även kredit- och finansmarknaden påverkas, till följd av lägre fastighetsvärden m.m.
- Om fastighetsvärdena förändras finns risk för nedskrivningar vilket kan kompenseras med högre hyresnivåer, vilket också är negativt.

Koncernledningen instämmer i alla de besvärande synpunkter som framförts av dotterbolagen, där varje enskild faktor kan påverka staden negativt. Koncernledningen vill också påtala vikten av att utredningens förslag måste vägas samman med övriga reformer som rör bolagsbeskattningen, som t.ex. eventuella begränsningar i ränteavdragen.

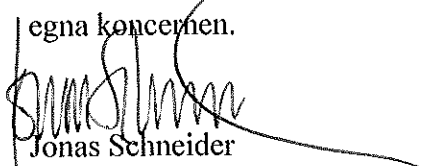
Om utredningens förslag genomförs kommer de statliga skatteintäkterna att öka med väsentliga belopp. Koncernledningen har ingen uppfattning om de statsfinansiella aspekterna av förslaget. Koncernledningen vill dock understryka att förslaget innebär att beskattningen av fastighetsbranschen ökar med flera miljarder per år, samtidigt som flera andra åtgärder pågår för att å andra sidan stimulera och öka exempelvis bostadsbyggandet. Stadens bostadsbolag har, bl.a. p.g.a. marknadsläget inom byggbranschen, svårt att erhålla de investeringsstöd som regeringen beslutat om.

Stämpelskattefrågor

I utredningen redovisar utredaren med stöd av Lantmäteriet att det förekommer förrättningar enligt fastighetsbildningslagen som inte har som primärt syfte har att åstadkomma en mer ändamålsenlig fastighetsindelning. Med det förslag som lämnas om skatteplikt vid fastighetsbildning i samband med fastighetsöverlåtelse, kommer inte skattereglerna påverka val av transaktionsform.

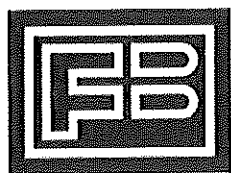
Koncernledningen har inga synpunkter på denna förändring. Koncernledningen vill dock understryka vikten av att den förslagna minskningen av skattesats för juridiska personer (från 4,25 procent till 2 procent) genomförs, vilket innebär att skattetrycket på fastighetsbranschen totalt sett inte ökar.

Koncernledningen ser vidare positivt på utredningens föreslagna lagändring om slopande av stämpelskatt för fastighetsaffärer inom koncernen, då denna möjliggör ett ännu mer effektivt och rationellt fastighetsägande och fastighetsförvaltning inom den egna koncernen.


Jonas Schneider
Vice VD

Bilagor

1. Gemensamt remissvar AB Svenska Bostäder, AB Familjebostäder och AB Stockholmshem
2. Remissvar Micasa Fastigheter i Stockholm AB
3. Remissvar Stockholms Stads Parkerings AB
4. Remissvar Stockholm Globe Arena Fastigheter AB
5. Remissvar S:t Erik Markutveckling AB
6. Remissvar Stockholm Business Region AB



Stockholmshem

Bilaga 1

Remiss av betänkandet Vissa frågor inom fastighets- och stämpelskatteområdet (SOU 2017:27)

Stockholms stads bostadsbolag, Svenska Bostäder, Familjebostäder och Stockholmshem, har ombetts att lämna synpunkter på betänkandet Vissa frågor inom fastighets- och stämpelskatteområdet (SOU 2017:27). Vi har valt att inkomma med ett gemensamt yttrande

Utredningens uppdrag har varit att utreda de samhällsekonomiska effekterna av möjligheten att skattefritt sälja fastigheter i paketerad form, d v s genom överlåtelse av det bolag som äger fastigheten. Vid fastighetsförsäljningar i bolagsform undviks med gällande lagstiftning både kapitalvinstskatt (reavinstskatt) och stämpelskatt. Utredningen ska vidare analysera om fastighetsbildning används på ett icke avsett sätt i syfte att undvika stämpelskatt.

I betänkandet lämnas förslag som syftar till att skattekonsekvenserna vid en fastighetstransaktion i paketerad form i så stor utsträckning som möjligt ska motsvara de som uppkommer vid direktförsäljning av samma fastighet. När det gäller transaktioner genom fastighetsbildning föreslås en generell skatteplikt för stämpelskatt. Utredningen föreslår vidare att stämpelskatten för juridiska personer sänks från 4,25 % till 2 %.

Bostadsbolagens synpunkter

Under den senaste tioårsperioden har paketeringar endast undantagsvis tillämpats vid fastighetsförsäljningar från Stockholms stads bostadsbolag. Om denna princip kommer att tillämpas även framdeles så kommer utredningens förslag inte att påverka bolagen i nämnvärd omfattning. Vi har därför inte funnit det meningsfullt att närmare granska den föreslagna skatterättsliga regleringen eller försöka analysera vilka konsekvenser förslagen kan få. Av betänkandet framgår också att konsekvenserna varit svåra att beräkna med någon större exakthet, vilket främst beror på att förslagen antas ge upphov till beteendeförändringar.

De kommunala bolagen får förvärva fastigheter genom bolagsköp, efter godkännande av kommunfullmäktige. I de fall Svenska Bostäder lägger ett bud på en fastighet/bolag som är ute till försäljning måste budet villkoras av fullmäktiges godkännande. För säljaren innebär det en osäkerhet och extra tidsåtgång och torde innebära en konkurrensnackdel för Svenska Bostäder och de andra kommunala bolagen. Om utredningens förslag skulle leda till att fler överlåtelser sker genom direkt försäljning av fastigheter kan det innebära

en minskad nackdel i förhållande till andra aktörer. Vilket också förutsätter att nuvarande handlingslinje består.

Å andra sidan vill vi framhålla att det för närvarande pågår ett antal utredningar som på ett eller annat sätt avser att höja beskattningen av fastighetssektorn utan någon inbördes samordning av dessa utredningar. Därmed finns en uppenbar risk att fastighetssektorn kan drabbas av omfattande effekter vars konsekvenser kan var långgående avseende förutsättningarna för kommande nyproduktion och renoveringar av fastigheter och hyresrättssektorns konkurrenskraft.

Vi välkomnar förslaget om sänkt stämpelskatt, vilket skulle leda till sänkta kostnader i eventuella framtida fastighetsförvärv.

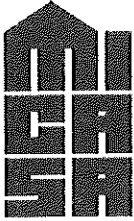
AB SVENSKA BOSTÄDER

AB STOCKHOLMSHEM

AB FAMILJEBOSTÄDER

eu

Pelle Björklund



Svar på remiss avseende ”Betänkandet vissa frågor inom fastighets- och stämpelskatteområdet

(SOU 2017: 27)”

Micasa Fastigheter har fått rubricerande ärende på underremiss från Stockholm Stadshus AB för yttrande senast 2017-06-07.

Ärendet

Regeringen beslutade den 11 juni 2015 att tillkalla en särskild utredare med uppdrag att se över vissa frågor inom fastighets- och stämpelskatteområdet.

Utredningen fick i uppdrag att utreda de samhällsekonomiska effekterna av möjligheten att skattefritt sälja fastigheter i paketerad form. I uppdraget ingick också att göra ett antal kartläggningar och analyser bland annat vad gäller den skattemässiga situationen för företag i fastighetsbranschen, förekomsten av paketering av fastigheter, skattereglernas påverkar på ägar-respektive organisationsstrukturen samt rörligheten i fastighetsbranschen. I uppdraget ingick också vissa frågor avseende stämpelskatt.

Micasa Fastigheters synpunkter

Micasa Fastigheter påverkas inte nämnvärt av förslagen i utredningen då bolaget endast genomför ett fåtal transaktioner i dagsläget. Transaktionerna sker övervägande inom koncernen och i dessa fall skulle transaktionerna underlättas genom förslagen.

Om förslagen kommer att påverka marknaden och leda till lägre fastighetsvärden kommer detta drabba bolaget och eventuellt försvåra om- och nybyggnationer. Fastighetsvärdena ställs i relation till de bokförda värdena och om fastighetsvärdena sjunker finns risk för nedskrivningar. Ett sätt att parera detta är att höja hyrorna.

Idag är det svårt att få fram statistik i samband med transaktioner. Förslaget skulle innebära en ökad tydlighet och transparens på marknaden om fler fastighetstransaktioner istället för bolagstransaktioner blir konsekvensen. Det skulle leda till att bolaget skulle få såväl bättre underlag inför analys som inför eventuella transaktionsbeslut.

Med vänlig hälsning

Maria Mannerholm
VD

Remissvar ” Betänkandet Vissa frågor inom fastighets och stämpelskatteområdet
Stockholm Parkering mottog 2017-04-19 en underremiss från Stadshus AB gällande ”
Betänkande av Vissa frågor inom fastighets och stämpelskatteområdet.

Remissen avser utredning av 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 istället för att säljas direkt. Remissen behandlar bl.a. även om fastighetsbildning används på ett inte avsätt sätt i syfte att undkomma stämpelskatt.

Stockholm Parkering har valt att lämna följande synpunkter

Stockholm Parkering anser att remissförslaget skulle innebära fördelar både vid bildande av nya fastigheter samt vid fastighetstransaktioner. Fördelarna skulle råda både i samband med transaktioner inom koncernen och vid transaktioner med utomstående aktörer.

Remissens föreslagna lagändring skulle innebära att bolaget kan räkna av de avgifter som lantmäteriet ålägger bolaget vid fastighetsbildning, att bolaget inte nödvändigtvis åläggs att betala stämpelskatt för fastighetsaffärer inom koncernen samt att skattesatsen för bolaget skulle sänkas från 4,25 procent till 2 procent.

I övrigt har bolaget inga synpunkter.

Christian Rockberger, VD



Remiss gällande Betänkandet Vissa frågor inom fastighets- och stämpelskatteområdet

Bakgrund

Regeringen beslutade den 11 juni 2015 att tillkalla en särskild utredare med uppdrag att se över vissa frågor inom fastighets- och stämpelskatteområdet (dir. 2015:62). Den 1 augusti 2015 förordnades Christina Eng som särskild utredare. I mars 2017 överlämnades Bestänkandet Vissa frågor inom fastighets- och stämpelskatteområdet (SOU 2017:27).

Ärendet

Utredaren har utrett de samhällsekonomiska effekterna av möjligheten att skattefritt sälja fastigheter i paketerad form. Utredaren föreslår att skattekonsekvenserna vid en fastighetstransaktion i paketerad form i så stor utsträckning som möjligt ska motsvara de som uppkommer vid en direktförsäljning av samma fastighet. Utredaren föreslår även att stämpelskatt inte längre ska utgå vid koncerninterna fastighetsöverlåtelser, samt att skattesatsen för stämpelskatt för juridiska personer ska sänkas från 4,25 procent till 2 procent.

Vidare föreslår utredaren att klassificeringen av fastigheter som lager- eller kapitaltillgång ska slopas i bolagssektorn. Samtliga fastigheter ska istället behandlas som kapitaltillgångar. Dessutom föreslår utredaren att det ska råda skattemässig kontinuitet med avseende på anskaffningsvärde, skattemässigt värde och gjorda värdeminskningssavdrag vid underprisöverlåtelse av byggnad och mark.

Ärendets beredning

Detta ärende har beretts inom SGA Fastigheter. Frågan har inte varit uppe i SGA Fastigheters styrelse.

SGA Fastigheters synpunkter och förslag

Fastigheter är idag en mycket stor kapitaltillgång på den nationella kapitalmarknaden. En stor andel av såväl det privata, offentliga som pensionskapitalet finns placerat i fastighetstillgångar. Fastighetsbranschen är uppbyggd efter de legala system som föreligger, däribland skattesystemet. Att göra stora ingrepp i skattesystemet för en så stor bransch, kan medföra stora risker.

Risken är uppenbar att viljan till att investera i fastigheter i Sverige minskar vilket i sin tur kan leda till att investeringarna istället sker i andra länder, på andra marknader eller i andra skattemässigt mer gynnade tillgångslag.

Viljan att producera nya bostadsfastigheter riskerar att minska på grund av försämrade skattelagstiftning, vilket medför ytterligare påspädning av utmaningen att säkerställa den framtida bostadsförsörjningen.

Vi finner det svårt att finna den logik som ligger bakom förslaget. Utredaren påtalar ett antal negativa effekter samt drar slutsatsen att fastighetsbranschen sammantaget inte kan anses som skattemässigt gynnad i förhållande till andra branscher. Vidare anges den enda positiva effekten vara att tillförlitligheten hos taxeringsvärdena ökar på längre sikt. Ändå bedömer utredaren att det är befogat att åtgärda de skatteeffekter som sammanhänger med paketerade transaktioner.

Mats Viker
Vd

Underremiss betänkande Vissa frågor inom fastighets- och stämpelskatteområdet (SOU 2017:27)

Ärendet

S:t Erik Markutveckling AB är ett av fastighetsbolagen inom koncernen Stockholms Stadshus AB. Bolaget har under de senaste drygt 10 åren förvärvat flera fastigheter genom bolagsförvärv och därmed kommit i direkt kontakt med en av betänkandets huvudfrågor - möjligheten att skattefritt sälja fastigheter i paketerad form. Mot den bakgrunden följer här en kort redovisning av S:t Erik Markutvecklings förvärvsverksamhet.

Kort om S:t Erik Markutveckling AB och köp av fastigheter genom bolagsförvärv

S:t Erik Markutveckling ABs mål och uppgift är att äga, förvalta och utveckla fastigheter/aktier i fastighetsbolag på ekonomiska bästa sätt i avvaktan på framtida stadsutveckling. Syftet är att främja Stockholms utveckling och stadens förmögenhetsförvaltning.

S:t Erik Markutveckling AB har sedan 2004 då bolaget startade sin verksamhet förvärvat 25 fastigheter i flera av stadens stora stadsutvecklingsområden till ett totalt marknadsvärde om drygt 3 mdr kr. Syftet med förvärven har varit att säkra mark för kommande bostadsbyggande och stadsutveckling. Fastigheterna har sammanlagt en potential att rymma flera tusen nya bostäder.

Majoriteten av förvärven har skett genom bolagsförvärv. Ett par av dessa förvärvade bolag hade ägt fastigheterna under många år och tidigare bedrivit viss verksamhet i bolaget. Vid tidpunkten för försäljning ägde dessa bolag emellertid bara en fastighet och bedrev ingen annan verksamhet. De flesta av S:t Erik Markutvecklings köp har emellertid varit så kallade "paketerade fastigheter" enligt definitionen i rubricerat betänkande – det vill säga en transaktion där en fastighet överförs till ett nybildat bolag – ett paketeringsbolag – som S:t Erik Markutveckling förvärvat. Ett mindre antal köp har vidare skett genom direkta fastighetsköp.

Möjligheten att köpa fastigheter genom bolagsförvärv har under dessa drygt 10 år varit av stor betydelse för S:t Erik Markutvecklings agerande på Stockholms fastighetsmarknad. Att dessa transaktioner skett i bolagsform har varit starka önskemål från säljarna, och i realiteten villkor för att staden via S:t Erik Markutveckling kunnat köpa fastigheterna.

Kort historik

S:t Erik Markutveckling ABs verksamhet startade i slutet av 2004 efter Stockholm kommunfullmäktiges beslut att förvärva det f d Pripps-bryggeriet i Ulvsunda (fastigheterna Gjutmästaren 6 o 9) genom ett bolagsförvärv. Syftet med stadens förvärv var att säkra mark för framtida bostadsbyggande. Carlsberg Sverige AB hade lagt ner själva produktionen av öl, läsk och vatten tidigare under hösten 2004. Strax efter detta beslut förvärvade S:t Erik Markutveckling AB en centralt belägen tomträtt vid Slussen samt det stora så kallade Norra-stationsområdet. Samtliga köp skedde genom bolagsförvärv och godkändes av kommunfullmäktige. Syftet med dessa förvärv var att förbereda en om- och nybyggnad av Slussen samt bostadsexploatering i blivande Hagastaden. S:t Erik Markutveckling AB ägde och förvaltade dessa två fastigheter under ett par år fram till starten för exploatering då fastigheterna överläts till exploateringsnämnden. Efter ett par års utbyggnad av gator och annan infrastruktur pågår idag bostadsbyggandet för fullt inom Hagastaden. Olika byggherrar har köpt bostadsmark från exploateringsnämnden och uppför sina byggnader.

I syfte att underlätta kommande stadsutveckling har S:t Erik Markutveckling vidare sedan 2009 förvärvat 14 tomträtter i Slakthusområdet – ett annat av stadens stora stadsutvecklingsområden. Idag äger bolaget tre tomträtter bebyggda med kontor för mer långsiktigt ägande. Övriga förvärvade fastigheter i Slakthusområdet, som består av äldre produktions- och lagerlokaler, kommer i huvudsak rivas eller helt byggas om vid en kommande stadsutveckling. Dessa fastigheter är strategiskt belägna i området och möjliggör en mycket stor del av de planerade 3.500-4.000 nya bostäder som Slakthusområdet bedöms kunna rymma. Och marken kommer också enligt antaget program kunna bebyggas med en skola, park, gator och uppgång för ny tunnelbana.

Inför stadsutvecklingen i Slakthusområdet har S:t Erik Markutvecklings utvecklingsfastigheter under våren 2017 överlåtits till exploateringsnämnden. Överlåtelser har skett efter extern värdering och till marknadspris för pågående markanvändning - det vill säga industri- och lagerverksamhet.

Exploateringsnämnden är den nämnd i staden som svarar för genomförandet av stadsutvecklingen, vilket bl a är utbyggnad av gator, parker och torg samt markanvisning, och sedan försäljning eller tomträttsupplåtelse av stadens kvartersmark till olika byggherrar. Under våren 2017 har exploateringsnämnden genomfört en så kallad markanvisningstävling för en första etapp av kommande bostadsbyggande i Slakthusområdet och olika byggherrar har kunnat lämna anbud på närmare 200 lägenheter. (Denna etapp 1 omfattar delar av de fastigheter som S:t Erik Markutveckling förvärvat under senare år). Efter utvärdering kommer exploateringsnämnden fatta beslut om så kallad markanvisning till en eller flera byggherrar. En markanvisning är en option att få köpa bostadsmark till ett visst pris den dag det finns en lagakraftvunnen detaljplan. Utvald byggherre kommer efter exploateringsnämndens beslut om markanvisning delta i stadsbyggnadskontorets arbete med att ta fram underlag till kommande detaljplan. När sedan detaljplanen antagits och vunnit lagakraft kan fastighetsbildning ske och försäljningen av bostadsmark till byggherren genomföras. Perioden mellan markanvisning och försäljning kan vara många år – vanligen åtminstone ett par år, dvs den tid det normalt tar att arbeta fram en detaljplan som vinner lagakraft.

I detta sammanhang vill S:t Erik Markutveckling särskilt peka på att staden således inte säljer mark för bostadsbyggande i bolagsform, eller genom paketering av fastigheter. Utan det är fråga om direktförsäljning av bostadsmark till olika byggherrar. Detta förfarande med markanvisning och försäljning av stadens bostadsmark sker i all stadsutveckling det vill säga naturligtvis inte bara i Slakthusområdet. Staden har vidare en övergripande policy att nya bostadsområden ska innehålla både hyresrätter och bostadsrätter och ungefär 50 procent av vardera. Och de byggherrar som bygger hyresrätter erbjuds markanvisning i form av en framtida tomträttsupplåtelse, det vill säga de förvärfvar inte marken med äganderätt, vilket är fallet med byggherrar som bygger nya bostadsrätter.

I Västberga äger S:t Erik Markutveckling vidare en mindre industri- och kontorsbyggnad och i Hammarby sjöstad ett kontorshus med tre byggnader, varav en byggnad har byggts om till skola. Förvärvet motiverades med just möjligheten att få till en ytterligare skolbyggnad i ett område med brist på skolor.

S:t Erik Markutveckling har också förvärvat fastigheter i stadsutvecklingsområdena Årstafältet och i Norra Djurgårdsstaden. Samtliga dessa fastigheter är utvecklingsfastigheter som på sikt kommer ingå i stadsutvecklingen på Årstafältet och Norra Djurgårdsstaden. Byggnaderna kommer rivs och marken bedöms kunna rymma flera hundra nya bostäder och även skolor, förskolor, parker och gator.

Förvärv av fastigheter i bolagsform innebär ett visst administrativt merarbete och inom staden blir det även en längre beslutsprocess än ett rent fastighetsköp. Vid förvärv av en fastighet i bolagsform ska kommunfullmäktige ges tillfälle att ta ställning oavsett köpeskillningens storlek, medan endast större direkta fastighetsförvärv ska godkännas av kommunfullmäktige, närmare bestämt investeringar över 300 mnkr. S:t Erik Markutvecklings förvärv har endast i ett par fall överstigit 300 mnkr, men eftersom fastighetsköpen också inneburit ett förvärv av ett aktiebolag har kommunfullmäktige tagit ställning till och godkänt samtliga sådana förvärv.

Kort om utvecklingen av Stockholms stads fastighetsinnehav

I detta sammanhang vill S:t Erik Markutveckling också ge en kort beskrivning av hela Stockholms stads fastighetsinnehav, eftersom bolaget är en del av detta och agerar inom ramen för stadens utvecklingsstrategi.

Stockholms stad är en av Sveriges största fastighetsägare. Bolagen inom Stockholms Stadshus AB står för drygt hälften av stadens totala fastighetsvärde och särskilt kan nämnas Svenska Bostäder, Familjebostäder och Stockholmshem med sammanlagt närmare 75.000 lägenheter. Bland stadens förvaltningar märks främst exploateringsnämnden med ett stort innehav av exploateringsmark, jord- och skogsbruksmark och tomträttsfastigheter samt fastighetsnämnden med sitt betydande byggnads- och fastighetsinnehav.

Stadens stora fastighetsinnehav har successivt byggts upp sedan början av 1900-talet och i drygt 100 år har staden i varierande omfattning förvärvat mark för framtida bostadsförsörjning. Det första politiskt motiverade markköpet utanför stadsområdet var

Enskede Gård 1904 som innebar början på en epok av mycket stora fastighetsförvärv och en ny syn på mark och bostadsfrågan. Samma år följde flera större markförvärv ”*för stadsområdets utvidgning*” som motivet löd. Lantegendomarna Ulvsunda, Traneberg, Åkeshov, Stora Ängby och Årsta förvärvades. Stadens markpolitik som fortsatte under hela 1900-talet har haft en mycket stor betydelse för Stockholms tillväxt och utbyggnad. De många och stora förvärven som skedde i grannkommunerna från 1956 till 1970 genomfördes av det kommunala bolaget AB Strada. Stockholms stads markinnehav i förortskommunerna uppgick 1970 till hela 55.000 hektar. Sedan 1940-talet har sedan stadens tre bostadsbolag successivt byggt upp ett mycket stort bestånd av bostadsfastigheter belägna i varje årsring av stadens utveckling. Under de senaste åren har betydande försäljningar av fastigheter skett t ex försäljning av bostadsbolagens hyresfastigheter i grannkommunerna, försäljning av lant-, och skogsegendomar i grannkommunerna samt försäljning av hyresbostäder för omvandling till bostadsrätt. Förvärv av mark och fastigheter för framtida bostadsändamål har skett i betydligt mindre skala under de senaste åren, och S:t Erik Markutveckling har stått för ett drygt 20-tal förvärv. Under senare år har staden istället sålt mark för bostadsändamål i betydande omfattning. Dessa försäljningar har skett genom exploateringsnämnden.

Bolagsledningens sammanfattande synpunkter

Av beskrivningen ovan framgår hur S:t Erik Markutveckling har agerat på Stockholms fastighetsmarknad under senare år. Köp av fastigheter i bolagsform har varit nödvändigt för att kunna vara aktiv på Stockholms fastighetsmarknad. S:t Erik Markutveckling har lärt sig hantera detta förfarande och det fungerar väl inom bolagets- och stadens övriga beslutsprocess – allt i syfte att uppfylla bolagets uppdrag att säkerställa mark för framtida stadsutveckling.

Med beskrivningen ovan vill S:t Erik Markutveckling också visa på hur staden genomför transaktioner med dessa utvecklingsfastigheter. S:t Erik Markutveckling har således köpt ett antal fastigheter i bolagsform. Vanligen äger och förvaltar bolaget fastigheterna i ganska många år. Bolaget upprätthåller en optimal uthyrningsgrad och tillräckligt god standard på fastigheterna trots tidsmässig osäkerhet och relativt kort planeringshorisont. När stadsutvecklingen närmar sig ett mer skarpt genomförandeskede överlåter S:t Erik Markutveckling fastigheterna till exploateringsnämnden. När sedan en lagakraftvunnen detaljplan föreligger, vilken möjliggör en utbyggnad med t ex bostäder säljer staden genom exploateringsnämnden fastigheterna direkt till byggherrar. Det vill säga inte i bolagsform via så kallad paketering.

Enligt betänkandets konsekvensanalys kommer förslaget om avskattning av paketerade fastigheter ha störst påverkan för företag som har en hög transaktionsvolym, omfattande projektutveckling och där objekten har en stark värdeutveckling. S:t Erik Markutveckling kan inte ses som ett företag med hög transaktionsvolym med bara ett eller ett par förvärv per år. Men däremot förvärvar bolaget framtida utvecklingsfastigheter med en stark värdeutveckling. Risken för inlåsnings effekter och att utbudet av fastigheter krymper avsevärt riskerar därmed få negativa konsekvenser för bolaget.

Betänkandet innehåller redovisning av en teoretisk modell för skillnaderna mellan ett skattesystem som tillåter skattefria transaktioner med paketerade fastigheter och ett som inte tillåter detta. Sloandet av skattefrihet antas enligt betänkandet leda till lägre fastighetspriser, ett minskat byggande, ett mindre fastighetsbestånd och högre hyror. Ur S:t Erik Markutvecklings perspektiv förefaller detta alltså kunna få negativ inverkan på Stockholms fastighetsmarknad och i synnerhet för angelägen nyproduktion av bostäder.

Stockholm 2017-06-07

Marie Wallhammar

Stockholm

Business Region

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

Svar på remiss

Stockholm Business Regions förslag till beslut

Stockholm Business Region överlämnar följande tjänsteutlåtande som svar på remiss av betänkandet Vissa frågor inom fastighets- och stämpelskatteområdet (SOU 2017:27). Ärendet anmäls som kontorsyttrande på styrelsens sammanträde den 19 september 2017.

Olle Zetterberg

Anna Gissler

Ärendet

Stockholms Stadshus AB har till Stockholm Business Region översänt en remiss angående betänkandet Vissa frågor inom fastighet- och stämpelskatteområdet (SOU 2017:27).

Regeringen beslutade den 11 juni 2015 att tillkalla en särskild utredare med uppdrag att se över vissa frågor inom fastighets- och stämpelskatteområdet (dir. 2015:62). Uppdraget har varit att utreda de samhällsekonomiska effekterna av möjligheten att skattefritt sälja fastigheter i paketerad form. Svar på remissen ska vara Stockholm Stadshus AB tillhanda senast den 7 juni 2017.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av Invest Stockholm.

Stockholm Business Regions bedömning och analys

Stockholm Business Region kan konstatera att om utredningens förslag blir verklighet, kommer detta påverka bolagets kundgrupp internationella investerare negativt och i förlängningen sannolikt leda till färre investeringar i fastigheter i Sverige. Utredaren konstaterar att "fastighetsbranschen sammantaget inte kan anses skattemässigt gynnad i förhållande till andra branscher". Trots det vill man addera en skatt som kan påverka branschen på kort sikt med 7,7-16,6 miljarder och på lång sikt 5,9 -13,1 miljarder. Detta förslag underlättar inte investeringar i fastighetsbranschen, snarare tvärtom.