

REMISSYTTRANDE

Neutral bolagsskatt – för ökad effektivitet och stabilitet (SOU 2014:40)

SABOs synpunkter

SABO avstyrker Företagsskattekommitténs huvudförslag och även det alternativa förslaget. Båda förslagen innebär ett rejält avsteg från principen att kostnader för skattepliktiga intäkters förvärvande ska vara avdragsgilla. Förslagen skulle avsevärt minska nyproduktionen av bostäder och allvarligt försvåra nödvändiga renoveringar av bostadsbeståndet. Förslagen slår hårt mot de allmännyttiga kommunala bostadsföretagen, riskerar att leda till minskade marknadsvärden på bostadsfastigheter och till att det uppstår konflikter med EU:s statsstödsregler samt bidrar till att ytterligare öka obalansen mellan upplåtelseformerna på bostadsmarknaden.

SABO har full förståelse för ambitionen att införa regler som motverkar en urholkning av den svenska bolagsskattebasen, men anser att Företagsskattekommitténs förslag har så allvarliga konsekvenser för bostadsmarknaden att de inte till någon del bör genomföras. Om förslaget ändå skulle genomföras är det nödvändigt med ett kompletterande regelverk som ger bostadssektorn fullständig kompensation för de ekonomiska försämringar som förslaget medför.

Företagsskattekommitténs har i sitt betänkande inte redovisat en fullständig och uttömmande analys av de konsekvenser som förslagen får för bostadssektorn, vilket är en uppenbar brist.

I det följande beskriver vi de negativa konsekvenser för bostadsmarknaden som Företagsskattekommitténs huvudförslag skulle leda till.

Nyproduktionen av bostäder minskar

Det normala idag är att investeringar i nya hyresbostadsfastigheter till stor del finansieras med lånat kapital. Detta är självklart och naturligt för en bransch som har ett långsiktigt perspektiv; de hus som byggs idag ska stå i generationer. I flertalet nyproduktionsprojekt ligger den kalkylerade hyresnivån idag på en sådan nivå att projektkalkylen precis går ihop. Om räntekostnaderna inte får dras av så ökar skatten och kassaflödet försämras i en utsträckning som gör att flertalet bostadsföretag inte får ihop kalkylen. Hyran ligger i kalkylerna redan på en sådan nivå att en höjning riskerar att leda till att lägenheterna inte blir uthyrda. Det blir helt enkelt både dyrare och mer riskfyllt att bygga hyreshus.

I det här läget kommer många bostadsföretag att tvingas avstå från nyproduktion. Intresset för att investera i bostäder kommer att minska när lönsamheten försämras. Hyreshus, som skulle ha byggts med nu gällande regelverk, kommer inte att bli uppförda. De allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolagen utgör inget undantag härvidlag eftersom de enligt lag ska bedriva verksamheten enligt affärsmässiga principer.

Redan idag har de kraftigt ökade byggpriserna lett till att nya hyreshus byggs främst i attraktiva lägen, där det går att ta ut höga hyror och där risken är lägre. Med kommitténs förslag förstärks denna utveckling. Den lilla nybyggnation som möjligen kan komma till stånd kommer att ske i de allra mest attraktiva lägena. Hyrorna blir ännu högre och nya bostäder kommer endast att kunna efterfrågas av en ännu mer begränsad och resursstark kundgrupp.

SABO har haft en dialog med flera allmännyttiga bostadsföretag om konsekvenserna av Företagsskattekommitténs förslag. När bostadsföretagen provräknar på kalkyler som följer de föreslagna reglerna är det uppenbart att en minskad avdragsrätt för räntekostnader leder till en stor försämring av kassaflödet. Enda sättet att kompensera detta är att höja hyrorna i nyproduktionen, med det går inte eftersom de i regel redan ligger så högt som marknaden tål.

Björn Forsberg, chef för ekonomi och administration på det allmännyttiga bostadsföretaget Örebrobostäder, kommenterar förslagets effekter på bostadsbyggandet på följande sätt:

”I Örebro, som ändå är en relativt stark marknad, kämpar vi med att få nybyggnadskalkylerna att gå ihop. Vi kan bara bygga om det kan anses vara affärsmässigt utifrån Allbolagens regler. I många fall ligger vi på gränsen och då tar vi ändå ut den hyra som marknaden tål. Det märker vi framför allt när de första hyresgästerna i nya hus flyttar ut. Då drabbas vi ofta av vakanser eftersom det är svårt att hitta nya hyresgäster. Om nu skatteutredningens förslag skulle sättas i sjön så skulle vi inte kunna justera en försämrad kalkyl med en högre hyra. Alltså skulle vi i princip inte kunna bygga nytt - och detta i Örebro.”

Ett annat exempel på ett bostadsföretag som skulle drabbas hårt är det allmännyttiga bostadsföretaget Stångåstaden i Linköping. Företaget är ekonomiskt starkt, verksamt på en tillväxtmarknad och bygger därför nya hyreslägenheter. Om förslaget går igenom skulle inflyttningshyran för en 3:a i ett av bolagets nybyggda hus, vid 80 procent belåning och tre procent låneränta, behöva öka med sju procent eller 760 kronor i månaden. Det är dock osäkert om lägenheten kan hyras ut till denna högre hyresnivå och risken är därför stor att bygget aldrig blir av. Vid en låneränta på fyra procent behöver hyran öka med tio procent eller 1000 kronor i månaden. Då bli osäkerheten naturligtvis ännu större.

I en stor del av Sveriges kommuner råder idag bostadsbrist och det som saknas är framför allt bostäder som upplåts med hyresrätt. Att det byggs fler hyresrätter är nödvändigt för välfärden och tillväxten i Sverige. SABOs medlemsföretag, liksom ett antal privata fastighetsägare, vill bidra till att minska bostadsbristen genom att bygga hyreshus. Företagsskattekommitténs radikala förslag förändrar förutsättningarna rejält och rycker undan mattan för denna vår ambition. Förslagen blir därför i praktiken ett hot mot tillväxten i landet. En direkt konsekvens är att det bostadspolitiska målet att minst 250 000 nya bostäder ska byggas till år 2020 inte kommer att kunna uppnås.

Nödvändiga renoveringar av bostadsbeståndet försvåras

En stor del av det bostadsbestånd som byggdes under 1960- och 1970-talen behöver renoveras. Husen är i behov av upprustning av flera skäl: tekniska brister, skärpta samhällskrav, bland annat vad gäller tillgänglighet och energihushållning, sociala faktorer samt anpassning till nya behov och efterfrågan. En del av beståndet har redan rustats upp men det mesta återstår. Bara inom allmännyttan handlar det om närmare 250 000 lägenheter.

Företagsskattekommitténs förslag försvårar för bostadsföretagen att genomföra dessa nödvändiga renoveringar. Det blir mindre kvar i företagens kassor efter att skatten på räntekostnaderna har betalats. Det skulle i de allra flesta fall leda till färre eller mindre omfattande underhåll. Det försämrade kassaflödet kan svårigen kompenseras med högre hyror efter renovering. Hyresnivåerna efter ombyggnad och renovering är redan idag relativt höga och kan knappast bli högre om hyresgästerna ska ha möjlighet att bo kvar.

Kommitténs förslag försvårar renoveringarna på flera sätt. Inom bostadssektorn finns ett negativt samband mellan ränteutgifter och underhållsutgifter. När räntan är låg uppstår ett ekonomiskt utrymme som gör det möjligt att öka underhållsutgifterna. När räntan är hög tvingas bostadsföretagen hålla igen på underhållet.

I dagens lågränteläge är det alltså inte ovanligt att de inbesparade ränteutgifterna finansierar underhållsprojekt. Om utgifterna för lånat kapital skulle öka genom en skattepåлага så minskar utrymmet för underhåll i motsvarande utsträckning. Endast de allra nödvändigaste åtgärderna skulle genomföras, medan energibesparande åtgärder och andra icke hyresnivåhöjande åtgärder sannolikt skulle väljas bort. I sammanhanget bör tilläggas att hyran normalt inte kan höjas vid sedvanligt underhåll eller för sådana renoveringsåtgärder som inte höjer bostadslägenheternas bruksvärde, som exempelvis tilläggsisolering.

Om renoveringar och underhåll blir svårt att klara av ekonomiskt även under lågränteperioder riskerar bostadsföretaget flera problem. Husen tekniska status granskas av ratinginstituten och ett neddraget underhåll kan innebära en sämre rating, vilket i sin tur leder till högre räntekostnader. Ett minskat underhåll gör det också svårare att höja hyran.

En möjlig väg för att klara av att finansiera mer än bara det allra nödvändigaste underhållet av rekordårens bostäder är att sälja fastigheter. Metoden är inte helt ovanlig idag och kommer sannolikt öka i omfattning om skatteutgifterna skulle öka. En sannolik köpare, i vart fall på tillväxtmarknader, är bostadsrättsföreningar. Föreningens medlemmar har ju förmånen att få skattereduktion för ränteutgifterna i inkomstdeklarationen. Det innebär att de i slutänden bara betalar sjuttio procent av ränteutgiften eftersom staten står för de resterande trettio.

Slår hårt mot de allmännyttiga kommunala bostadsföretagen

Som organisation företräder SABO nästan samtliga allmännyttiga bostadsföretag i Sverige. SABOs medlemsföretag äger cirka 730 000 bostadslägenheter. Vi har gjort en översiktlig beräkning av de ekonomiska konsekvenserna av Företagsskattekommitténs förslag för dessa bostadsföretag.

Beräkningen utgår från SABOs ekonomiska statistik vilken bygger på bokslutsuppgifter avseende räkenskapsåret 2013 från 245 medlemsföretag och ger följande resultat¹:

- Bolagsskatten skulle öka med drygt en miljard kronor för de 245 bostadsföretagen. Då bortser vi från att en del företag har sparade underskottsavdrag som de kan kvitta mot skattemässiga vinster. I de företag som har sparade underskottsavdrag kommer dessa i de allra flesta fall att vara förbrukade inom några år. Och då räknar vi med att de får behålla 100 procent av de sparade underskottsavdragen som uppkommit före övergången till det föreslagna skattesystemet. Halveras de sparade underskottsavdragen vid övergången till ett nytt system halveras förbrukningstiden. Om marknadsräntan stiger så ökar både ränteutgifterna och skatteutgifterna.
- Flertalet av de 245 bostadsföretagen skulle, i dagens ränteläge, betala skatt motsvarande mellan 30 och 100 procent av det bokföringsmässiga resultatet före skatt. Cirka 100 företag skulle betala mer än 100 procent av resultatet före skatt. Drygt 20 företag skulle betala skatt trots ett negativt resultat. Många av de företag som skulle betala mer än 100 procent i skatt är verk samma i någon av de drygt 100 kommuner som Bostadskreditnämnden har pekat ut som landets svagaste bostadsmarknader. Ett flertal av företagen har låg andel eget kapital och låg räntetäckningsgrad. De är alltså mycket känsliga för ökade lånekostnader. Det ska i sammanhanget understrykas att om marknadsräntorna stiger så ökar både ränteutgifterna och skatteutgifterna.

¹ Beräkningen är således gjord utifrån den bokföringsmässiga redovisningen och inte den skattemässiga. Vissa justeringar har dock gjorts för kostnader och intäkter som inte får beaktas vid beskattningen. Kostnader och intäkter för nedskrivningar av och återförda nedskrivningar på bokförda värden för fastigheterna har exkluderats i det Årets resultat som ingår i beräkningarna. I möjligast mån har även reavinster och -förluster på försäljning av näringsbetingade andelar (s.k. paketerade fastigheter) exkluderats vid beräkningarna. Vidare bör noteras att SABO inte har kännedom om hur koncernbidrag och kvittningar av negativa och positiva finansnetton kommer hanteras inom olika koncerner. Den ekonomiska statistiken gör inte heller någon uppdelning av posten Skatt på årets resultat när det gäller skatt att betala och förändringar i posterna Uppskjuten skattefordran och Uppskjuten skatteskuld.

Ett exempel på ett bostadsföretag som verkar på en stark marknad och som skulle ha betalat mer än 100 procent av resultatet i skatt om Företagsskattekommitténs förslag tillämpats redan idag, är det allmännyttiga bostadsföretaget Eksta Bostads AB i Kungsbacka söder om Göteborg. Företaget har ett ungt byggnadsbestånd eftersom många av bostäderna är uppförda under 1990- och 2000-talen. Företagets ekonomichef Göran Eriksson kommenterar förslagets effekter på beskattningen på följande sätt:

”Vår skattebelastning skulle öka från 0 till 13 miljoner. Vilket motsvarar 150 procent av det bokförda resultatet före skatt räkenskapsåret 2013. Skatten är alltså 150 procent av vinsten! Troligen hör vi till den gruppen bolag som är mest missgynnade av förslaget. Förklaringen är att vi har ett relativt ungt bostadsbestånd och har byggt mycket under senare år, vilket självklart medför en stor låneskuld. Förslaget straffar således bolag som bygger nytt och producerar de nya bostäder som landet är i behov av. Förslaget har också den märkliga effekten att stigande räntor både ökar ränteutgifterna och skatt att betala.”

Värdeinsknipning på bostadsfastigheter

Det ligger i farans riktning att marknadsvärdena på bostadsfastigheter kommer att gå ner om utgifterna för lånat kapital ökar. Värdefallen kan tydliggöras med följande två exempel. Det första avser nyproduktion och det andra en befintlig byggnad och mark.

1. Anta att utgiften för en nyproduktion är 100 mkr för byggnad och mark. Med ett lån på hela utgiften och en ränta på 3,0 procent ger det en skattekostnad på 0,5 mkr med det nya förslaget ($100 \text{ mkr} \times 3,0 \% \times 16,5 \%$); den sista faktorn motsvarar skatt på räntan. Det innebär att utgiften för lån ökar från 3,0 till 3,5 procent. Denna merkostnad höjer avkastningskravet, vilket leder till ett lägre marknadsvärde om inte hyrorna kan höjas eller driftkostnaderna minskas.
2. Anta att vi har en fastighet med en befintlig byggnad. Med en direktavkastning på 4,0 procent och ett driftnetto på 8 mkr har fastigheten ett marknadsvärde om 200 mkr ($8 \text{ mkr} / 4,0 \%$). En eventuell köpare av fastigheten vill dock ha ersättning för den ökade skattekostnaden på lånat kapital om nu skatteförslaget går igenom. Om belåningen är 50 procent eller 100 mkr, blir skattekostnaden 0,5 mkr eller 0,25 procent av det nuva-

rande marknadsvärdet. Den marknadsmässige investeraren vill alltså ha 4,25 procents avkastning på investeringen. Det höjda avkastningskravet gör att marknadsvärdet minskar från 200 till 188 mkr. Ökar belåningen så ökar värdefallet.

Det totala marknadsvärdet på fastigheterna i de allmännyttiga bostadsföretagens bestånd uppgår till runt 500 miljarder kronor. En genomsnittlig värdenedgång på fem eller tio procent skulle då innebära en värdeminskning på totalt 25 eller 50 miljarder kronor.

Risk för konflikt med EU:s statsstödsregler

Många bostadsföretag som verkar på svaga marknader skulle inte klara av att generera ett resultat som räcker till att betala skatten. De företag som har sparade underskottsavdrag kan under några års tid använda dessa till att kvitta mot de kraftigt höjda skattemässiga resultaten. Men när underskottsavdragen är förbrukade kommer bolagen att långsamt dräneras på pengar genom skattebetalningar.

Flera av dessa bostadsföretag kommer då att behöva ägartillskott, dels för att kunna betala skatten och dels för att amortera lån, dvs. växla dessa mot eget kapital. Det är långt ifrån självklart att de aktuella kommunerna har de medel som krävs för detta, men även om de faktiskt har det så uppstår ett annat problem. På ett sådant ägartillskott kan kommunen inte påräkna en marknadsmässig avkastning. Risker är därför stora att ett ägartillskott kan betraktas som oförenligt med statsstödsreglerna i artikel 107.1 i fördraget om Europeiska unionens funktionssätt, och därmed inte får lämnas. Det torde inte spela någon roll om kapitalet skjuts till genom nyemission eller som aktieägartillskott.

Med ökad skattebelastning på bostadsföretagen följer sannolikt en nedgång av marknadsvärdena på bostadsfastigheter. Många av bostadsföretagen som verkar på svaga marknader kommer då att behöva skriva ner de bokförda värdena på flera av sina fastigheter. Flertalet av dessa bostadsföretag är känsliga för större nedskrivningar eftersom det egna kapitalet ofta är lågt och en nedskrivning reducerar det egna kapitalet. Det kan innebära att frågan om ägartillskott aktualiseras. Men på samma sätt som nämnts ovan finns det en risk att det betraktas som oförenligt med statsstödsreglerna.

Ökad obalans mellan upplåtelseformerna på bostadsmarknaden

Idag finns en ekonomisk obalans mellan upplåtelseformerna på bostadsmarknaden. Detta framgår bland annat i Bostadsbeskattningskommitténs betänkande *Vissa bostadsbeskattningsfrågor* (SOU 2014:1). En exemplifierande jämförelse mellan äganderätt och hyresrätt visar att månadskostnaden för att bo i hyresrätt är 33 procent eller 3000 kronor högre än för att bo i äganderätt.

Företagsskattekommitténs förslag leder till att denna ekonomiska obalans förvärras genom att hyresrättens villkor försämras ytterligare.

Bostadsrättsinnehavare och villaägare får idag en statlig subvention i form av skattereduktion med 30 procent av ränteutgifterna som löper på bostadslånen. De betalar därmed netto endast 70 procent av sina ränteutgifter. Bostadshyresgästerna betalar däremot, indirekt via bostadshyrorna, 100 procent av bostadsföretagens ränteutgifter. Hyresgästerna erhåller inte någon skattereduktion för dessa räntor.

Företagsskattekommitténs förslag innebär att bostadsföretagens ränteutgifter (negativt finansnetto) inte ska vara avdragsgilla i inkomstdeklarationen utan beläggas med en skatt på 16,5 procent. Det betyder att obalansen i skattesystemet ökar så att hyresgästerna via sin hyra får betala 116,5 procent av ränteutgifterna medan villaägare och bostadsrättsinnehavare får fortsätta betala bara 70 procent. Förslaget innebär således ytterligare en diskriminering av hyresrätten som upplåtelseform.

Inför Företagsskattekommitténs förslag kommer det förr eller senare att leda till att hyrorna blir högre än de annars skulle vara. Konsekvensen blir att landets hyresvärdar och framför allt hyresgäster till stora delar tvingas vara med och finansiera den föreslagna skattereformen.

Utifrån perspektivet att minska obalansen på bostadsmarknaden leder alltså förslaget åt helt fel håll. I stället måste åtgärder vidtas som bidrar till balanserade ekonomiska villkor mellan upplåtelseformerna. Det är nödvändigt för att klara det ovan nämnda målet om 250 000 nya bostäder till år 2020 och nödvändiga renoveringar av det befintliga beståndet. Det är också en rättvisefråga att staten inte favoriserar vissa hushåll beroende på hur de valt att bo.

Övriga synpunkter

Företagsskattekommittén konstaterar i sitt betänkande att förslagen kommer att försämrade villkoren för bostadsföretag och andra fastighetsföretag. Kommittén anser dock att detta är rimligt bland annat därför att dessa företag betalar mindre i skatt än företag som verkar inom andra branscher. Kommittén menar att en förklaring till att så är fallet är att företagen utnyttjar möjligheten att skattefritt sälja fastigheter i bolag, så kallade paketeringar. Denna skattemässiga fördel skulle på något sätt anses uppväga de försämrade villkor som föreslås.

SABOs erfarenhet är att en aktiv transaktionsverksamhet bara är vanligt förekommande i några få kommersiella fastighetsföretag. De allra flesta bostadsföretagen i Sverige, allmännyttiga som privata, är långsiktiga fastighetsägare hos vilka köp och försäljning av fastigheter visserligen förekommer, men inte tillhör den normala affärsverksamheten.

Att flera bostadsföretag inte betalar så mycket i bolagsskatt har andra orsaker. I dagens lågränteläge är många företag inne i en underhållsfas med höga kostnader som följd. På svaga marknader där befolkningen minskar är verksamheten helt enkelt inte så lönsam som det vore önskvärt.

I sammanhanget kan dock nämnas att de allmännyttiga bostadsföretagen betalar runt en miljard kronor i fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift och är slutbetalare av moms på alla köpta varor och tjänster samt betalar uttagmoms på löner för egen personal som utför reparationer och övrig fastighetsskötsel på moms fria fastigheter.

Stockholm den 15 oktober 2014

Kurt Eliasson
VD