



Senior
Världs
Konferensen

2015

21-22 april

Chalmers

Göteborg

#seniorvärlden15

@seniorvarlden

Skattesystemets betydelse – risker och möjligheter

ingemar.rindstig@se.ey.com

0705-24 33 00



Building a better
working world

Seniorvärldskonferensen, Göteborg 2015-04-22

Ekonomi - för brukaren

Stor betydelse för framtidens
Äldres boende

Skatter – risker, bekymmer

- ▶ Reavinstbeskattningen ("flyttskatten"). 22 %!
- ▶ Ränteavdrag för individen – i fara?
- ▶ Ränteavdrag för fastighetsbolagen – i fara?
Företagsskatteutredningen
- ▶ Fastighetsskatt/fastighetsavgift – hur i framtiden?
- ▶ Moms – fördyrar byggandet och förvaltningen

Skatter/bidrag - möjligheter

- ▶ Stöd för ny – och ombyggnation?
- ▶ Moms avdragsgill? Alls möjligt?
- ▶ Bostadsbidrag

Företagsskattekommitténs slutbetänkande SOU 2014:40

Ränteavdragen bort!

ingemar.rindstig@se.ey.com

0705-24 33 00



Building a better
working world

”Neutral bolagsskatt - för ökad effektivitet och stabilitet”

- ▶ Företagsskattekommittén överlämnade efter 3 års utredning i juni 2014 sitt slutbetänkande till regeringen.

Kommitténs huvudsakliga uppdrag var:

- ▶ att föreslå ett system för beskattning av bolag som leder till en mer neutral beskattning mellan eget och lånat kapital samt*
- ▶ att skydda och bredda den svenska skattebasen
- ▶ skall vara statsfinansiellt neutralt

*Enligt professor Hans Lind är dagens system skatteneutralt mellan lånat och eget kapital. Se Fastighetsägarna Sveriges remissvar.

Huvudförslaget består av två delar

- ▶ Avdragen för räntekostnader och andra finansiella kostnader begränsas så att enbart finansiella kostnader som motsvaras av finansiella intäkter får dras av.
 - ▶ Därutöver får inga avdrag för finansiella kostnader göras.
 - ▶ Förslaget innebär slopat avdrag för negativa finansnetton.
- ▶ Ett schablonmässigt avdrag införs - ett s.k. **finansieringsavdrag** - som uppgår till 25 procent av företagets hela skattemässiga resultat.
 - ▶ Finansieringsavdraget får göras oavsett om företaget har motsvarande kostnader eller inte
 - ▶ Likställt med teknisk sänkning av bolagsskattesatsen från 22 procent till 16,5 procent. Kan dock slå helt olika i praktiken.

Skatten blir ofta väsentligt högre

- ▶ I praktiken kan bolagsskattesatsen bli högre än 16,5% av den skattepliktiga inkomsten enligt nuvarande regler.
- ▶ För fastighetsbolag inte sällan 50-75% av skattepliktig inkomst enligt nuvarande regler
- ▶ 100 SABO-företag (av 245) får betala mer än 100% skatt
- ▶ 20 SABO-företag måste betala skatt trots att man går med förlust

Dessutom innebär huvudförslaget

- ▶ Kvittning av positiva och negativa finansnetton mellan koncernbolag kommer att tillåtas i den mån koncernbidragsrätt föreligger.
- ▶ Negativa finansnetton får **inte** rullas fram till nästa år
- ▶ Förslaget finansieras bl. a genom att kvarstående underskott från åren innan den nya reformen träder i kraft reduceras till hälften
- ▶ Föreslås träda i kraft den 1 januari 2016 – men så blir det inte

Det alternativa förslaget

- ▶ Negativt finansnetto får dras av upp till ett belopp som motsvarar 20 procent av företagets resultat före finansnetto och skatt (EBIT)
- ▶ Bolagsskattesatsen föreslås sänkas till 18,5 procent
- ▶ Negativa finansnetton får rullas vidare i viss mån till senare år (rullning i 6 år, dock ej vid ägarförändringar)
- ▶ Nuvarande räntebegränsningsregler för interna lån behålls

Finansiell intäkt/Finansiell kostnad

- ▶ För att undvika gränsdragningsproblem har avdragsförbudet utökats till mer än ränta
- ▶ Viktiga begrepp är finansiella instrument och finansiell kostnad/intäkt
- ▶ Negativa finansnetton är inte avdragsgilla
- ▶ Positiva finansnetton är skattepliktiga
- ▶ Koncernkvittning tillåten om det finns koncernbidragsrätt

Definition av begreppet finansiella instrument

- ▶ Ny skatterättslig definition som baseras på redovisningsregler
- ▶ Finansiellt instrument
 - ▶ Begreppet hämtas från Årsredovisningslagen 4 kap 14a
 - ▶ Begreppet finansiella instrument hanteras olika i K1, K2, K3 och K4. Enligt författningskommentarerna ska begreppet enligt K3 reglerna användas.

Finansiell kostnad och hyreskostnad

- ▶ Finansiell kostnad ska inkludera det räntebelopp som ingår i en hyreskostnad för t.ex. leasingavgifter
- ▶ Undantag finns för
 - ▶ Hyra av fastigheter då ränteelementet endast behöver tas fram för koncerninterna hyresavtal eller vid sale and lease back
 - ▶ Om hyresavtalets löptid är max åtta månader eller om de sammanlagda hyreskostnaderna inte överstiger 300 000 kr på koncernnivå.

Konsekvenser av förslaget

- ▶ Högre skattekostnader för företag med stora räntekostnader /finansiella kostnader
- ▶ För kapitalintensiva verksamheter ökar skatten kraftigt även vid normala belåningsnivåer tex fastighetsbranschen
- ▶ Bolag kan få betala skatt trots nollresultat eller negativa resultat.
- ▶ Dessutom föreslås en halvering av underskottsavdraget per 1 jan 2016, vilket innebär att många bolag kommer att hamna i skatteposition tidigare än beräknat och ”konsumera” underskottsavdragen snabbare.

Effekt på fastighetsbranschen generellt

- ▶ Fastighetsbranschen är den bransch som får finansiera reformen. Utredningen räknar med att skattebetalningarna från fastighetsbranschen kommer att öka med 3,2 miljarder kr årligen
- ▶ Fastighetsbranschen betalar redan idag dessutom stora branschspecifika skatter som fastighetsskatt/avgift (17 mdkr) och stämpelskatt (2 mdkr)
- ▶ Bostadsbranschen betalar extra skatt genom att moms inte är avdragsgill

Effekt på fastighetsbranschen forts.

- ▶ Den högre skatten måste läggas in i fastighetsbolagens kalkyler vid investeringar, vilket påverkar fastighetspriserna
- ▶ Hyrorna höjs – i den mån det går med hänsyn till marknad och regelsystem
- ▶ Bolag avstår från underhåll, investeringar och nybyggande av kommersiella och bostadsfastigheter. I Sverige finns redan en frånvaro av intressenter som vill bygga hyresbostäder

Effekter på fastighetsbranschen forts.

- ▶ Miljonprogrammet – stort behov av underhåll och genomgripande insatser, vilket kräver belåning. Fördyras kraftigt, omöjliggörs?
- ▶ Hyresrätten är redan idag dyrare än andra boendeformer till följd av sämre skatteregler. Med förslaget ökar obalansen ytterligare – hyresgästen "betalar" 116,5% av ränteutgifterna medan bostadsrättshavare betalar 70%.
- ▶ Effekt att vänta är att de bostäder som byggs blir bostadsrätter/villor samt ökad omvandling från hyresrätt till bostadsrätt.

Effekter på fastighetsbranschen forts.

- ▶ Det finns en risk att internationella investerare avstår från att placera i Sverige p.g.a. osäkerheter i skattesystemet (tex halverade underskottsavdrag samt skatteregler som inte finns någon annanstans).
- ▶ Omstruktureringar – tex att svenska fastighetsbolag flyttar utomlands.
- ▶ Förslaget skulle kunna leda s.k. ”systemrisk” då det kan ge dubbel effekt vid räntehöjning, fastighetskrasch etc

Drabbas alla segment lika?

- ▶ De fastighetstyper som är högt belånade och har låga driftnetton drabbas hårdast: Bostäder, särskilt nyproducerade
- ▶ Kommunägda bostadsbolag kommer i många fall drabbas hårt då möjligheten att höja hyran är begränsad.
- ▶ Stabila, långsiktiga svenska ägare drabbas mer än kortsiktiga, som drar nytta av skattefrihet genom paketering vid transaktioner, och utländska ägare som kan göra ränteavdrag utomlands
- ▶ Bostadsbyggande av hyresrätter kommer att omöjliggöras genom ytterligare försämringar av kalkyler
- ▶ Gamla stabila verksamheter gynnas jämfört med nyföretagande och investeringar

Skattemässiga effekter i siffror baserat på tre existerande fastighetskoncerner

Koncern 1
Belåningsgrad 65%

Koncern 2
Belåningsgrad 77%

Koncern 3
Belåningsgrad 63%

	Nuvarande regler	Finansieringsavdrag	Nuvarande regler	Finansieringsavdrag	Nuvarande regler	Finansieringsavdrag
Skattemässigt resultat*	170	170	0	0	15	15
Negativt finansnetto	n/a	600	n/a	200	n/a	55
Underlag finansieringsavdrag	n/a	770	n/a	200	n/a	70
Finansieringsavdrag 25%	n/a	-193	n/a	-50	n/a	-17,5
Skattepliktigt resultat	170	578	0	150	15	52,5
Skatt 22%	37 (22%)	127 (75%)	0	33 (∞)	3 (22%)	11,5 (77%)

* Redovisat resultat efter finans, rensat för försäljningar, utdelningar, värdeförändringar, HB/KB-resultat.

Bostadsbolaget AB

Nedan redovisas siffror för ett bostadsbolag i Stockholm, som funnits i 70 år med 700 bostäder.
Belåningsgrad 35% av marknadsvärdet. Exempel är hämtat ur Fastighetsägarna Sveriges remissvar.

Siffror förutsätter ränta 4%

BEFINTLIGT BESTÅND

INKLUSIVE NYPRODUKTION

RESULTAT- RÄKNING, TKR	Nuv. regler 2014	Huvudförslag Nya regler 2014	Alt. förslag Nya regler 2014	Nuv. regler 2014	Huvudförslag Nya regler 2014	Alt. förslag Nya regler 2014
Hyror mm	99 898			108 753		
Kostnader	- 54 314			- 56 315		
Avskrivningar	- 11 701			- 13 451		
Resultat före finans	33 883	33 883	33 883	38 987	38 987	38 987
Räntekostnad	- 25 216	- 25 216	- 25 216	- 29 216	- 29 216	- 29 216
Resultat före skatt	8 667	8 667	8 667	9 771	9 771	9 771
Skatt	- 109	- 4 242	- 3 805	- 121	- 4 911	- 4 405
Årets vinst	8 558	4 425	4 862	9 650	4 860	5 366

Hur sannolikt är det att förslaget blir verklighet?

- ▶ Det syntes före sommaren finnas stöd politiskt från både höger och vänster för förslaget – osäkert idag. Remissvar 24 oktober i hög grad negativa till förslaget
- ▶ Svenskt Näringsliv avstyrker båda förslagen
- ▶ Det finns även flera särskilda yttranden från experter i utredningen som är starkt kritiska mot olika delar av förslaget samt att konsekvenserna för tex pensionskapitalet och bostadsbyggandet inte är utredda.
- ▶ Den nya regeringen har hittills inte hanterat frågan.

Tack



EY

Building a better
working world