

# Privatekonomi och betalningsförmåga

## Skatter och bidrag – risker och möjligheter

ingemar.rindstig@se.ey.com  
0705-24 33 00

SeniorVärldskonferensen, Göteborg 2016-04-20



# Skatter – risker, bekymmer

---

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

# Skatter – risker, bekymmer forts.

---

- ▶ **Reavinstbeskattning** på boende ("flyttskatten") är 22 %
- ▶ Nästan bara Sverige har en sådan skatt
- ▶ Skattefritt sälja i
  - Norge
  - Danmark
  - Tyskland
  - England
  - Frankrike

# Skatter – risker, bekymmer forts.

---

- ▶ **Ränteavdrag för fastighetsbolag/bostadsutvecklare**
  - Övervägs begränsas, utreds i finansdepartementet
- ▶ Skulle allvarligt fördyra boendet och byggandet
- ▶ Nödvändig utgift som andra utgifter, t.ex. uppvärmning, helt ologiskt att begränsa avdrag
- ▶ Ingen skatteplanering kan ske med externa räntor

# Drabbas alla fastighetsföretag lika av ränteavdragsbegränsning?

---

- ▶ De fastighetstyper som är högt belånade och har låga driftnetton drabbas hårdast: Bostäder, särskilt nyproducerade
- ▶ Bostadsbyggande av hyresrätter kommer att omöjliggöras genom ytterligare försämringar av kalkyler
- ▶ 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

# Skatter/bidrag - möjligheter

---

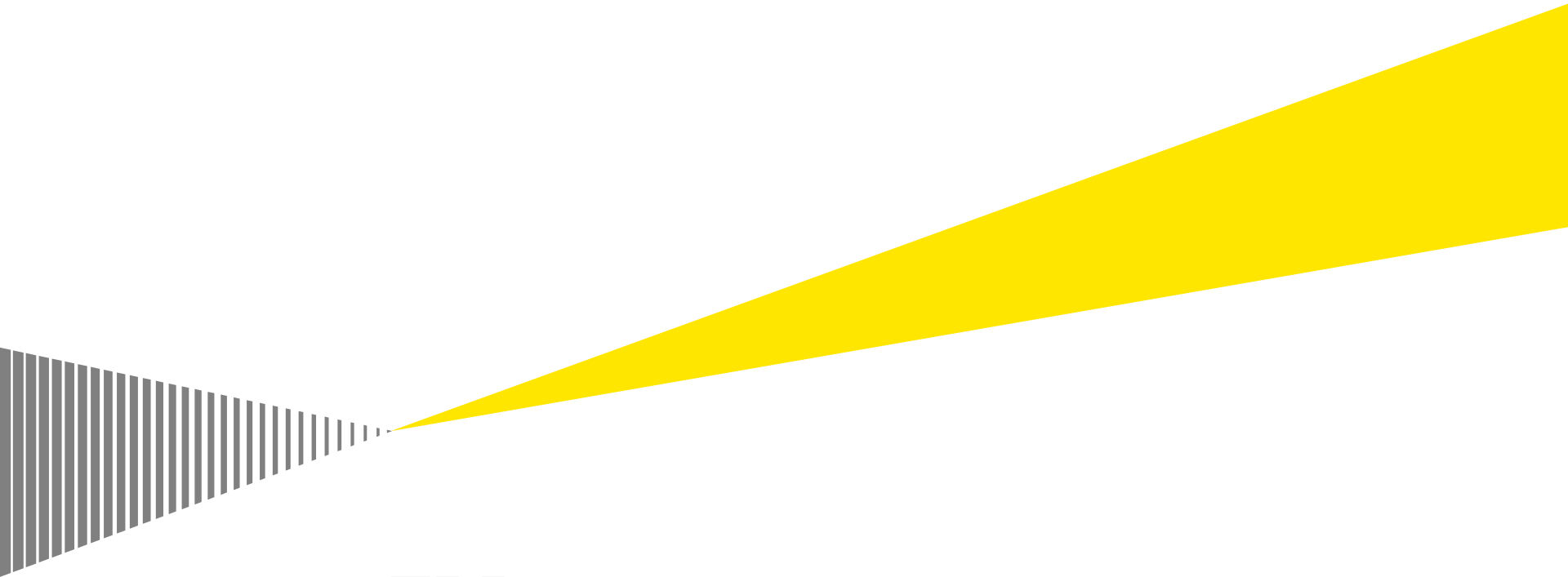
- ▶ Stöd för ny – och ombyggnation?
  - ▶ Skulle kunna göra byggande billigare
  - ▶ Risk att ”fastnar” hos byggbolagen på olika sätt och inte sänker kostnaden
    - Tidigare erfarenhet av detta!
  - ▶ Byggbolagen vill inte ha riktade stöd/subventioner

# Skatter/bidrag – möjligheter forts.

---

- ▶ Moms avdragsgill? Alls möjligt?
  - ▶ Momsen fördyrar byggandet med 20-25 %
  - ▶ Hävdats att omöjligt åtgärda enligt EU-regler, men andra länder har...
  - ▶ Kanske ge subvention motsvarande momsen?
  
- ▶ Bostadsbidrag
  - ▶ Bostadsbidrag till den brukare som behöver ger direkt effekt
  - ▶ Mindre "läckage" än andra subventioner

# Tack



**EY**

Building a better  
working world