

Finansdepartementet
Skatte- och tullavdelningen
Enheten för inkomstskatt och socialavgifter

Via e-post
Fi.registrator@regeringskansliet.se

Stockholm
2017-09-15

Ert dnr
Fi2017/01726/S1

Vårt dnr
2017/060

Remiss av betänkandet – vissa frågor inom fastighets- och stämpelsskatteområdet (SOU 2017:27).

Inledning

I det aktuella betänkandet presenteras ett flertal förslag som främst syftar till att förhindra undandragande av skatt i form av s.k. paketering vid försäljning av fastigheter. Av direktiven följer även att utredaren ska presentera olika typer av kartläggningar och analyser för att bedöma om fastigheter eller investeringar i fastigheter får anses vara särskilt skattemässigt gynnande. Utredningen ska även enligt direktiven belysa vissa frågor och presentera förslag som gäller för området stämpelskatt.

Vi har respekt för att statsmakterna vidtar åtgärder som syftar till att upprätthålla förtroendet och legitimiteten för skattesystemet som sådant. Det krävs dock att de åtgärder som vidtas är väl avvägda och i inte enbart ses i ett snävt statsfinansiellt perspektiv med tanke på att det nästan alltid finns indirekta effekter och målkonflikter som gör att det finns stora utmaningar med denna typ av åtgärder.

Utgångspunkter, förslagen och dess effekter

NNR finner att förslagen om paketering måste betraktas i ett vidare sammanhang genom att regeringen även valt att presentera generella regler med Finansdepartementets promemoria angående nya skatteregler för företagssektorn (dnr Fi2017/0275/s2). Vi finner därför att de regler som här presenteras måste ses i ett systemperspektiv med tanke på de effekter som kan följa av att Sverige även måste införa åtgärder som begränsar avdragsrätten för räntor.

Åtgärder som vidtas i syfte att begränsa avdragsrätten för räntor kommer högst sannolikt få effekter för företag med innehav av fastigheter i bred bemärkelse genom att dessa företag i flertalet fall har en hög belåningsgrad. Dessa åtgärder som Sverige i någon form måste införa kommer således – allt annat lika – medföra ökade kostnader för många företag med fastighetsinnehav i någon form. NNR tror således att det är viktigt med en samlad syn när åtgärder med bäring på fastighets- och bostadsmarknaden är föremål för nya förslag av större dignitet.

Bostadsmarknaden i Sverige har betydande problem med ett flertal olika regelverk som samverkar och gör att resultatet i det närmaste kan beskrivas som en dysfunktionell marknad med stora samhällsekonomiska kostnader som följd. Detta medför betydande negativa effekter för samhällsekonomin på flera sätt och spiller direkt över på arbetsmarknaden genom att det blir svårt att exempelvis kunna attrahera personer att flytta till många av Sveriges större städer. NNR tror därför frågan om ökad beskattning av fastigheter måste ses i ljuset av dessa problem och det vore sannolikt olyckligt givet situationen på bostadsmarknaden att försämra lönsamheten för investeringar i olika typer av fastigheter genom förslag med ökad beskattning. Det behövs snarare bättre incitament för investeringar än en väg med att öka beskattningen på fastighetsbranschen.

I betänkandet föreslås olika lagändringar som syftar till förhindra det som benämns paketering av fastigheter och som således ska tillämpas vid avyttring av fastigheter. NNR finner att det särskilda yttrande författat av Hellenius; Menzel Nilsson m.fl (s.289) mycket väl sammanfattar den kritik som kan resas mot de presenterade förslagen och vi ställer oss således helt bakom detta yttrande. Utredaren för även själv fram slutsatsen på s.161 att fastighetsbranschen inte är särskilt gynnad skattemässigt.

En central aspekt kopplat till förslaget och presenterad lagtext är den krets som skulle beröras av regelverket blir ganska extensiv. Orsaken är kopplingen till att beskattning av paketeringsbolag ska ske när det bestämmande inflytandet lämnar en befintlig ägare. En effekt av detta är att en stor krets kommer att träffas av förslagen genom definitionen av fastighetsföretag och det är en omständighet som talar emot detta förslag. Det kommer medföra ökad komplexitet för många företag och därmed ökande fullgörandekostnader.

Utredningen har även haft i uppdrag att se över frågan om stämpelskatt och kommer fram till att denna skatt ska höjas och det föreslås även att den ska breddas. NNR anser att förslaget är olyckligt och kommer påverka fastighetsbildningar på ett sätt som inte är önskvärt och som medför negativa effekter för bostadsproduktion, vilket är särskilt olyckligt med tanke på bostadsbristen.

Utredningen gör ett seriöst försök i konsekvensanalysen att belysa den mångfald av frågor som kan förväntas uppstå givet att förslaget blir en realitet. Frågan är komplex till sin natur och NNR finner att utredaren för vissa delar gör ett seriöst försök att ge en bild av de förväntade effekterna. Med hänsyn till den osäkerhet som måste finnas för skattade effekter kopplat till förslagen är därmed redovisningen av effekterna för skatteintäkterna svåra att värdera. Beteendeförändringar kan medföra helt andra utfall än de skattade.

I detta fall finns det också frågor som utredaren inte beaktar eller behandlar bristfälligt i konsekvensanalysen. En sådan fråga gäller i vilken utsträckning det kommer uppstå ett prisfall på fastigheter. Enligt ekonomisk teori ser investerare och andra aktörer till avkastningen efter skatt. Detta talar tillsammans med förslaget med ränteavdragsbegränsningar för ett sannolikt prisfall. Här borde utredaren presenterat någon form av scenarioanalys och på det sättet kunna redovisa en bild av möjliga utfall och effekterna av detta. En annan fråga är vilka kostnader som kan antas föras vidare vid produktion av bostäder och de ökade kostnaderna för bostadsföretagen. Denna typ av kostnader kommer föras vidare till marknaden och få täckas av denna breda kundkrets som här berörs. Här borde utredaren redovisat konkreta exempel för att göra framställningen mer

tillgänglig och tydlig. Underlag finns med all sannolikhet att hämta från SCB, Skatteverket och Bolagsverket.

Avslutning

Med hänsyn till att förslagen som presenterats negligerar väsentliga omständigheter genom att inte beakta underlagen i fråga om den skattemässiga belastningen på fastigheter och att de inte är särskilt gynnade finner NNR inte några skäl för att införa lagstiftningen. NNR finner således inga skäl för att införa föreslagen lagstiftning som sannolikt skulle medföra ökade kostnader för samhället på ett sätt som inte är önskvärt.

Näringslivets Regelnämnd NNR

Tomas Lööv