

Den så kallade Paketeringsutredningen presenterades i mars 2017 och blev snabbt ett stort diskussionsämne i fastighetsbranschen. Förslagen som utredningen presenterade innebar bland annat att transaktioner med paketerade fastigheter ska beskattas enhetligt med lagfartsöverlåtelser, till skillnad från nuläget då de kan avyttras skattefritt. Att utredningen går vidare med sitt arbete efter att ha konstaterat att fastighetsbranschen inte är skattemässigt gynnad anser många vara omotiverat och förslagen har i sin helhet fått motstå stark kritik från många aktörer inom fastighetsbranschen.

För att undersöka hur fastighetsbranschen påverkats av utredningen har vi skrivit examensarbetet "Paketeringsutredningens påverkan på fastighetstransaktioner". Genom intervjuer med yrkesverksamma inom fastighetstransaktioner samt sammanställning av transaktionsdata från Datscha kan vi med säkerhet fastställa att utredningens förslag har haft en påverkan.

Redan innan offentliggörandet uppstod en viss osäkerhet på marknaden då en del aktörer spekulerade i en stopplagstiftning. Den 30 mars 2017, samma dag som utredningen presenterades, genomfördes 18 bolagstransaktioner, att jämföra med två 2016 och en 2015. Under mars 2017 uppgick transaktionsvärdet till cirka 15,5 miljarder kronor vilket är 75 procent högre än 2016 och 97 procent högre än 2015. En konsekvens av utredningens förslag som vi noterat är en prisförändring i form av ett förändrat avdrag för latent skatteskuld. Innan utredningen presenterades var marknadskonsensus ett avdrag om 0 till 25 procent medan det direkt efter offentliggörandet vanligtvis var mellan 25 och 50 procent. I takt med att fler och fler parter förkastat utredningen har avdraget succesivt rört sig tillbaka till tidigare nivåer. Avdraget har likt tidigare kommit att användas som förhandlingsmedel varför det i de mest attraktiva lägena görs affärer utan avdrag.

Vidare finns exempel på affärer som avbrutits alternativt skjutits upp på grund av osäkerheterna som utredningens förslag medfört, det har dock inte skett i särskilt stor utsträckning. Intervjuerna i rapporten berör även transparensen på fastighetsmarknaden samt vilken påverkan förslag likt detta kan få när det kommer till internationella investerare. Förslag som innebär drastiska ändringar, likt utredningens, kan få en negativ påverkan även om de inte träder i kraft. Osäkerheter uppskattas sällan av investerare som investerar i mer säkra placeringar som fastigheter.

Träder förslagen mot förmodan i kraft kommer det i mer eller mindre utsträckning påverka samtliga kommersiella fastighetsbolag. Det är svårt att dra en rak slutsats om vem som kommer påverkas mest men troligtvis kommer de mer transaktionsintensiva bolagen drabbas hårt, då förslagen innebär en ökad transaktionskostnad. Mycket beror på hur stor andel av den extra kostnaden som kan överföras till köparen. Vi tror att det finns risk för en stor inlåsningsseffekt i de mer attraktiva lägena där värdeökningen varit som störst de senaste åren. I takt med att de latent skatteskulderna ökat och avdragen minskat på grund av konkurrens finns det risk att många fastighetsbolag inte lagt undan pengar för att betala de framtida skattekostnaderna som kan utlösas. Dock måste fastighetsbolag med affärsidé att äga och förvalta under lång tid, oavsett transaktionsintensitet, förhålla sig till spelregler som tillkommer på marknaden.

Slutligen är det svårt att förutse vilken skatteeffekt förslagen i slutändan får, eftersom att fastighetsbolagens avskrivningsunderlag kommer öka och de därmed får betala mindre skatt på den löpande verksamheten. Samtidigt kan man motivera att de beräkningar som görs i utredningen bör revideras eftersom att de nya reglerna för ränteavdrag nu trätt i kraft. Slutligen vill vi ifrågasätta förslagetets komplexitet då det, enligt oss, finns betydligt enklare sätt att beskatta affärer med fastigheter. Varför inte en helt vanlig transaktionskatt?