

JURIDISKA FAKULTETEN
vid Lunds universitet

Matilda Nilsson af Geijersstam

Fastighetspaketering under utredning

Vägen till ökad skattemässig neutralitet mellan olika
transaktionsförfaranden

LAGF03 Rättsvetenskaplig uppsats

Kandidatuppsats på juristprogrammet
15 högskolepoäng

Handledare: Christina Moëll

Termin: HT 2020

Innehåll

SUMMARY	1
SAMMANFATTNING	2
1 INLEDNING	3
1.1 Bakgrund	3
1.2 Syfte och frågeställning	4
1.3 Avgränsning	4
1.4 Metod och material	5
1.5 Disposition	6
2 FASTIGHETSPAKETERING	7
2.1 Transaktionens struktur	7
2.2 Underprisöverlåtelse	9
2.2.1 Förfarande	9
2.2.2 Bakomliggande syfte och innebörd	11
2.3 Näringsbetingade andelar	13
2.3.1 Förfarande	13
2.3.2 Bakomliggande syfte och innebörd	14
3 BESKATTNINGSEFFEKTER AV FASTIGHETSPAKETERING	16
3.1 Stämpelskatt	16
3.2 Paketeringsbolagets anskaffningsvärde	17
3.3 Latent skatteskuld	17
3.4 Konklusion	20
4 PAKETERINGSUTREDNINGEN	21
4.1 Utredning och förslag	21
4.2 Remissvar och yttranden	23
4.2.1 Avskattningsmodellen	23
4.2.2 Effekter	25
4.3 Vad har hänt?	26

5	ANALYS	28
5.1	De lege lata – gällande rätt	28
5.2	Paketeringsutredningens förslag	29
5.3	De lege ferenda – hur bör paketeringsförfaranden angripas?	31
5.4	Slutsats	32
	KÄLL- OCH LITTERATURFÖRTECKNING	34

Summary

Commercial real estate is in practice oftentimes not sold by direct sales, but instead by sales of shares of a limited company. The property is packaged and sold as a limited company and, in a typical case, constitutes the only asset in the company. The immediate tax consequences followed by packaging of real estate are substantially less than what a corresponding real estate sale entails. During 2015, approximately 90% of the turnover for commercial real estate in Sweden, was of packaged property. The result hereof is a significant loss of tax revenue.

The principle of neutrality is fundamental in tax law. In the context, it infers that the fiscal legislation should not be decisive in the choice of form of the transaction. Packaging of real estate gives both parties a considerable tax relief, in comparison with correspondent direct selling, and thus imply a deviation from the principle of neutrality. The legislature has acknowledged the complex of problems resulting therefrom and appointed an inquiry in 2015. Almost two years later, the government inquiry into packaging of real estate (SOU 2017:27) was presented, withholding a number of bills. The intention of the bills was to establish fiscal neutrality in the choice of transaction procedure. Despite this, none of these bills have yet been implemented. Consultation responses and experts met the main bill with extensive criticism, considering it too vast and not consistent with its purpose.

The essay reaches to the conclusion that the bill consists of several shortages which cannot be considered acceptable. Considered with the principle of neutrality in mind, however, a change in the law is required in order to attain fiscal neutrality between transaction procedures.

Sammanfattning

I praktiken sker försäljningar av kommersiella fastigheter i stor utsträckning genom aktieförsäljning. Fastigheten paketeras och säljs som ett aktiebolag och utgör i typfallet den enda tillgången i bolaget. De omedelbara beskattningseffekterna som följer av fastighetspaketering är avsevärt mindre än vad en motsvarande fastighetsförsäljning medför. Under 2015 var cirka 90% av värdet av omsättningen för kommersiella fastigheter i Sverige av paketerad form. Resultatet härav är ett betydande skattebortfall.

Neutralitetsprincipen är grundläggande princip inom skatterätten och innebär i sammanhanget att skattesystemet inte ska vara avgörande vid val av transaktionsform. Fastighetspaketering ger parterna betydande skattelättnader i förhållande till motsvarande direktförsäljning och innebär således ett avsteg från principen om neutralitet. Lagstiftaren har uppmärksammat problematiken kring detta och en utredning tillsattes 2015. Nästan två år senare presenterades paketeringsutredningen (SOU 2017:27) med förslag på lagändringar. Ändringarna syftade till att skapa skattemässig neutralitet vid val av transaktionsförfarande, trots detta har ännu ingen utav ändringarna genomförts. Det huvudsakliga lagförslaget mötte omfattande kritik från experter och remissinstanser som menar det vara för vittgående och inte ändamålsenligt, sett till sitt syfte.

I uppsatsen nås slutsatsen att det presenterade lagförslaget består av brister som inte kan anses godtagbara. Sett utifrån neutralitetsprincipen fordras emellertid en lagändring på området för att uppnå skattemässig neutralitet mellan transaktionsförfaranden.

1 Inledning

1.1 Bakgrund

Vid en fastighetsförsäljning är det i praktiken ofta bolag, och inte själva fastigheten, som överlåtes. Dessa bolag är tomma till den grad att de endast innehåller fastigheten i fråga. Resultatet blir att beskattning sker som om en aktieöverlåtelse ägt rum, snarare än en fastighetsöverlåtelse. Förfarandet går under benämningen *fastighetspaketering*. Enligt lagens rådande utformning kan överlåtelsen ske utan större beskattningsekvenser för parterna. Det hela innebär en avsevärt minskad skatteeffekt kontra vad en direktförsäljning av fastigheten hade inneburit.¹

Under 2015 uppgick den totala omsättningen av kommersiella fastigheter i Sverige till ett värde av 174,2 mdkr. Av dessa uppskattas värdet av de paketerade transaktionerna utgöra 157,6 mdkr och resterande 16,6 mdkr motsvarar omsättningen på lagfartsaffärer.² Detta innebär att cirka 90% av omsatt värde överläts genom paketering, resultatet härav är ett betydande skattebortfall. Våren 2017 presenterades en utredning på området med syfte att undersöka fenomenet fastighetspaketering ur ett samhällsekonomiskt perspektiv.³ Det hela utmynnade i ett lagförslag med syfte att motverka de skattefördelar paketeringsförfarandet medför och skapa neutralitet mellan transaktionsformerna.⁴ Den grundläggande neutralitetsprincipen påkallar att skattesystemets utformning inte ska påverka den skattskyldiges val av t.ex. organisation och transaktionsförfaranden.⁵ Ikraftträdande datum för lagförslaget, 1 juli 2018, har emellertid passerat med god marginal och föreslagna förändringar har ännu inte genomförts.⁶

¹ Se Larsson m.fl. s. 126 f. och 129.

² Se SOU 2017:27 s. 334.

³ Ibid. s. 13.

⁴ Ibid. s. 15.

⁵ Se Lodin m.fl. (del 1) s. 43.

⁶ Jfr. SOU 2017:27 s. 235.

1.2 Syfte och frågeställning

Syftet med denna uppsats är att på ett övergripande plan redogöra för förfarandet vid fastighetspaketering och dess beskattningskonsekvenser ur neutralitetssynpunkt. Vidare åsyftas att diskutera och belysa de intresseavvägningar och komplexitet som lagstiftning på området innebär.

För att uppnå detta syfte diskuteras följande frågeställningar:

- Hur beskattas en paketerad fastighetstransaktion?
- Hur förhåller sig fastighetspaketering till neutralitetsprincipen?
- Varför har inte paketeringsutredningens lagförslag införts?
- Hur bör paketeringsförfaranden angripas?

1.3 Avgränsning

Eftersom utrymmet för denna undersökning är begränsat så kommer endast näringsfastigheter som paketeringsobjekt att behandlas.⁷ Dessa objekt är vanligt förekommande i paketeringstransaktioner och får stor betydelse eftersom det ofta rör sig om stora fastighetsvärden och långa avskrivningstider.⁸ Vidare sker en avgränsning vad gäller aktörer och skattesubjekt; endast aktiebolag kommer att beröras trots att även andra bolagsstrukturer kan ingå i liknande upplägg.⁹

Uppsatsen utgår från ett enkelt förfarande för att ge en klar överblick av upplägget och belysa de centrala delarna. Vidare intas ett inkomstskatterättsligt perspektiv på dess effekter. Moms och vissa andra beskattningskonsekvenser, såsom skalbolagsbeskattning, kan aktualiseras men kommer emellertid inte att behandlas i denna uppsats. Ett svenskt perspektiv är utgångspunkten trots att även internationella investeringar kan vara av betydelse på området.

⁷ Se inkomstskattelag (1999:1229) 2 kap. 14 §.

⁸ Se dir. 2015:62 s. 1 f.

⁹ Se Kleerup, Nilsson & Rydin s. 164.

Fokus ligger på vissa effekter av transaktionen av särskild betydelse för överlåtare och förvärvare. Därefter följer en redogörelse för det senaste som hänt på området. Eftersom syftet med denna uppsats är att undersöka paketeringsförfarandet och dess beskattningskonsekvenser utifrån neutralitetsprincipen, kommer utredningens lagförslag sett ur andra perspektiv att uppta begränsat utrymme. Förslaget tycks ha flera brister enligt remissinstanser och experter, varav några viktiga synpunkter från dessa belyses och inkluderas i diskussionen kring hur förfarandet bör angripas.

1.4 Metod och material

Denna uppsats är skriven utefter rättsdogmatisk metod. De inledande avsnitten är skrivna utifrån de lege lata. Materialet som använts är främst lagtext men även lagkommentarer, litteratur och förarbeten har använts som hjälpmedel för att klarlägga innebörden och korrekt tolkning av gällande rätt.

Redan vid införandet av berörda bestämmelser befarade lagstiftaren att paketerade transaktioner skulle komma i bruk.¹⁰ Paketeringsupplägget är etablerat i praktiken men inte reglerat i någon särskild bestämmelse. Det är vidare ett ämne under utredning och därmed tämligen aktuellt ur lagstiftningshänseende.¹¹ På grund av detta har paketeringsutredningen och dess remissvar fått en betydande plats i uppsatsen.

I den mån förarbeten har använts som källa, har dessa studerats kritiskt och i jämförelse med annat material, med medvetenhet om eventuella bakomliggande politiska intressen. I den diskuterande och analyserande

¹⁰ Se prop. 1998/99:15 s. 201 f.; prop. 2002/03:96 s. 72 och 132.

¹¹ Jfr. svar på skriftlig fråga Fi2019/03840/S1.

delen av uppsatsen förs resonemang kring de lege ferenda, detta med ledning av expertyttranden på området.

1.5 Disposition

Inledningsvis följer en illustrativ redogörelse av ett förenklat paketeringsförfarande. Därefter beskrivs kriterierna för de två huvudsakliga beståndsdelarna av förfarandet; möjligheten att genomföra en underprisöverlåtelse och att därefter sälja näringsbetingade andelar skattefritt. Vidare behandlas de bakomliggande syften till hur dessa moment behandlas skattemässigt. Samverkan av dessa, i sig önskvärda effekter, lägger grunden för fastighetspaketering som skatteupplägg.

På ett övergripande plan utreds de beskattningseffekter som är av betydelse vid valet av en paketerad försäljning kontra en direktförsäljning av fastighet. Därefter följer en studie av den senaste utredningen på området, SOU 2017:27, följt av en diskussion kring den problematik en eventuell lagändring medför, detta med avstamp i remissvaren.

Slutligen följer en analyserande del som knyter an till paketeringsutredningen. Här belyses problematiken kring fastighetspaketering som fenomen samt framhållet lagförslag, detta med utgångspunkt i neutralitetsprincipen. Avslutningsvis förs resonemang kring hur paketeringsförfarandet bör angripas.

2 Fastighetspaketering

2.1 Transaktionens struktur

Vid en fastighetsförsäljning utgår skatt på den realisationsvinst som försäljningen innebär.¹² För en näringsverksamhet innebär detta en skattesats på 20,6%.¹³ En kapitalvinst ska enligt huvudregeln tas upp till beskattning, men härtill finns undantag.¹⁴ En lagändring 2003 gjorde kapitalvinst vid försäljning av näringsbetingade andelar skattebefriad.¹⁵ Detta öppnade i förlängningen upp möjligheten för olika paketeringsupplägg.¹⁶

Paketering innebär i realiteten att en tillgång säljs in i t.ex. ett aktiebolag, och vid avyttring är det aktierna i bolaget, snarare än tillgången, som byter ägare. Formellt sett innebär detta att en aktieöverlåtelse äger rum och resultatet blir bl.a. att överlåtaren vid förfarandet undgår beskattning av kapitalvinsten. I de fall tillgången är en fastighet undgår förvärvaren även stämpelskatt. Ett sådant upplägg möjliggörs i enlighet med bestämmelserna om underprisöverlåtelser samt näringsbetingade andelar för vilka vinsten vid försäljning blir skattefri.¹⁷ Fastigheter är tillgångar som i praktiken ofta är föremål för paketering och där förfarandet medför betydande skattelättnader.¹⁸

För att redogöra för de grundläggande dragen i paketeringsförfarandet används följande exempel:

¹² Se IL 44 kap. 13 §; IL 44 kap. 26 §.

¹³ Fr.o.m. 2021-01-01. Se IL 65 kap. 10 §; FAR Online, "Bolagsskatt".

¹⁴ Se IL 44 kap. 26 §; jfr. t.ex. IL 8 kap.; IL 25 a kap. 5 §.

¹⁵ Se prop. 2002/03:96 s. 1.

¹⁶ Se Kleerup, Nilsson & Rydin s. 164.

¹⁷ Se Henkow & Kleist s. 74 f. och 77.

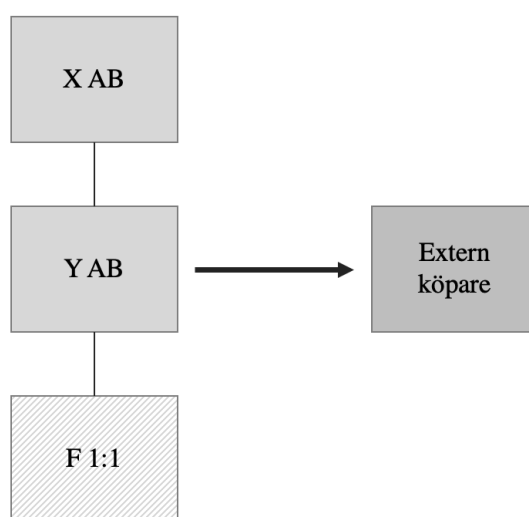
¹⁸ Se Larsson m.fl. s. 126 f.

Moderbolaget X AB äger fastigheten F 1:1. Som ett första steg i förfarandet överlåter X AB fastigheten till Y AB, ett tomt dotterbolag. Y AB förvärvar fastigheten F 1:1 för dess skattemässiga restvärde. Detta värde är lägre än det marknadsmässiga och används vanligtvis vid paketering för att inte skapa en kapitalvinst hos det säljande företaget, X AB.¹⁹

Y AB utställer ett skuldebrev till X AB i enlighet med den överenskomna köpeskillingen. Fastigheten F 1:1 har nu bytt ägare och utgör den enda tillgången i Y AB.

Det slutgiltiga steget går ut på att X AB säljer alla aktier i Y AB till en extern köpare. Köpeskillingen baseras på det marknadsvärde parterna enas om. Vidare görs avdrag för Y AB:s utställda skuld till X AB, som nu ska lösas av den externa köparen. För andra medföljande laster, som någon part menar vara betungande, kan ytterligare avdrag förhandlas.

En bolagsförsäljning har skett och indirekt en fastighetsförsäljning.



¹⁹ Se Larsson m.fl. s. 130.

Hur förfarandet går till kan givetvis variera. Vid överlåtelser av aktier är parterna fria att förhandla i enlighet med köplagen²⁰ och avtalslagen²¹. De strukturer som används vid transaktioner är trendkänsliga. Strukturerna anpassas och påverkas kontinuerligt av rådande skattelagstiftning.²² För att paketering av fastigheter ska vara möjlig och medföra önskade skattemässiga effekter förutsätts vissa kriterier vara uppfyllda.²³ Dessa behandlas i avsnitt 2.2–2.3.

2.2 Underprisöverlåtelse

2.2.1 Förfarande

Vid omstruktureringar är det vedertaget att företag avyttrar tillgångar till dess skattemässiga värde istället för marknadsvärde. Försäljningen genererar således ett skattemässigt nollresultat. Huruvida transaktionen ska inkomstbeskattas är emellertid en annan fråga.²⁴

När en tillgång avyttras till ett värde som understiger marknadsvärdet, eller på annat vis tas ut från en näringsverksamhet utan att detta är affärsmässigt motiverat, följer att överlåtaren ska uttagsbeskattas.²⁵ Uttagsbeskattningen innebär att överlåtelsen kommer att behandlas som om vederlag motsvarande marknadsvärdet givits.²⁶ Resultatet blir att övervärdet, den positiva skillnaden mellan det skattemässiga värdet och marknadsvärdet, tas upp till beskattning.²⁷ Ett undantag från denna huvudregel är när vissa särskilda skäl föreligger mot att uttagsbeskattning sker och överlåtelsen därmed är att klassificera som en underprisöverlåtelse i enlighet med inkomstskattelagens 23 kap.²⁸

²⁰ Köplag (1990:931).

²¹ Lag (1915:218) om avtal och andra rättshandlingar på förmögenhetsrättens område.

²² Se Larsson m.fl. s. 127.

²³ Se dir. 2015:62 s. 3.

²⁴ Se Lodin m.fl. (del 2) s. 499 f.

²⁵ Se IL 22 kap. 1–3 §§; IL 22 kap. 7 §.

²⁶ Se prop. 1998/99:15 s. 117; IL 22 kap. 7 §.

²⁷ Se prop. 1998/99:15 s. 117.

²⁸ Se IL 22 kap. 11 §; IL 23 kap. 3 §; IL 23 kap. 14–29 §§.

En viktig del av paketeringsförfarandet är att moderbolaget X AB har möjlighet att överlåta fastigheten F 1:1 till dotterbolaget Y AB utan att för den delen ta fram övervärdet till beskattning. Möjligheten att omstrukturera äganderättsförhållandena genom en underprisöverlåtelse bidrar till förfarandets lönsamhet.

I lagtexten uppställs ett antal kumulativa rekvisit som måste vara uppfyllda för att en underprisöverlåtelse ska anses föreligga, utöver att ersättningen understiger marknadsvärdet och att detta inte är affärsmässigt motiverat.²⁹

För att avgöra om en underprisöverlåtelse är för handen ställs inledningsvis vissa krav på parterna i överlåtelsen.³⁰ Förvärvaren ska direkt efter överlåtelsen vara skattskyldig i inkomstslaget näringsverksamhet för tillgången i fråga, tillgången ska följaktligen ingå i näringsverksamheten.³¹ Tillgången anses endast ingå i näringsverksamheten om antingen ersättningen eller kapitalvinsten vid överlåtelse är en skattepliktig intäkt i inkomstslaget.³² Detta rekvisit uppfylls således inte om t.ex. en tillgång i form av andelar i ett dotterbolag klassificeras som lagertillgång hos överlåtare,³³ och efter överlåtelse ändrar karaktär till kapitaltillgång och näringsbetingade andelar. Förvärvaren är i detta fall inte skattepliktig för tillgångarna i inkomstslaget näringsverksamhet, eftersom andelarna i förvärvarens hand blir skattefria enligt ny klassificering.³⁴ Liknande problematik uppstår om ett aktiebolag överlåter en kapitalfastighet till en fysisk person vars kapitalvinst kommer att beskattas i inkomstslaget kapital. Uttagsbeskattning kan i dessa situationer inte undgås.³⁵

²⁹ Se IL 23 kap. 3 §.

³⁰ Se IL 23 kap. 4 §; IL 23 kap. 14 §.

³¹ Se IL 23 kap. 16 §.

³² Se RÅ 2005 not. 128.

³³ Se IL 27 kap. 2 §; IL 27 kap. 4–7 §§.

³⁴ Se RÅ 2005 not. 128.

³⁵ Se Kleerup, Nilsson & Rydin s. 168.

Vidare uppställs ett krav på att överlåtaren med avdragsrätt kan lämna koncernbidrag till förvärvaren. Om inte detta föreligger ska överlåtelsen avse hela verksamheten, en verksamhetsgren eller en ideell andel av någondera.³⁶ Därutöver får det inte ha uppkommit ett skattemässigt underskott hos förvärvaren beskattningsåret som föregick överlåtelsen. Rekvisitet gäller i de fall då förvärvaren är ett företag och inkluderar underskott i företag som förvärvaren med avdragsrätt kan lämna koncernbidrag till, om underskottet i fråga föreligger beskattningsåret då överlåtelse sker.³⁷ Detta krav kan avstås om överlåtaren med avdragsrätt kan lämna koncernbidrag till förvärvaren samma beskattningsår som överlåtelsen äger rum. Hinder från avstående föreligger dock om det hos överlåtaren finns en avdragsbegränsning för underskott genom en koncernbidragsspärr,³⁸ förutsatt att underskottet utnyttjas.³⁹

Slutligen, i de fall både överlåtaren och förvärvaren är företag, ska de kvalificerade andelarna i det överlåtande företaget (X AB) i motsvarande mån eller mer, vara kvalificerade i det förvärvande företaget (Y AB).⁴⁰ Med kvalificerade andelar menas aktier i fåmansaktiebolag under vissa i lagen uppräknade förutsättningar och avser att träffa aktiva delägare. Dessa regleras särskilt beträffande hur utdelning och kapitalvinst ska fördelas mellan inkomstlaget kapital och tjänst, och tar således sikte på den inkomst som i själva verket utgör arbetsinkomst.⁴¹

2.2.2 Bakomliggande syfte och innebörd

Syftet med lagstiftarens undantag till uttagsbeskattning är att möjliggöra överlåtelser till underpris mellan aktörer förutsatt att uppställda villkor är uppfyllda. Av dessa är ett tydligt ägarsamband mellan överlåtare och

³⁶ Se IL 23 kap. 17 §.

³⁷ Se IL 23 kap. 27 §.

³⁸ Se IL 23 kap. 28 §.

³⁹ Se IL 23 kap. 29 §; Kleerup, Nilsson & Rydin s. 168.

⁴⁰ Se IL 23 kap. 19 §.

⁴¹ Se IL 57 kap. 4 §; Lodin m.fl. (del 2) s. 424 f.

förvärvare avgörande.⁴² Överlåtelsen utgör en värdeöverföring, från överlåtaren till förvärvaren, på det obeskattade värde som skillnaden mellan ersättningen och tillgångens marknadsvärde utgör.⁴³ Såframt samtliga villkor är uppfyllda innebär detta att det anskaffningsvärde som parterna kommit överens om används som beskattningsunderlag, i motsats till uttagsbeskattning då underlaget bestäms utefter marknadsvärdet.⁴⁴ Om den verkliga ersättningen är lägre än tillgångens skattemässiga värde är det istället motsvarande detta som tillämpas.⁴⁵ Överlåtelsen får inte skapa en skattemässig förlust.⁴⁶

Innebörden av en underprisöverlåtelse är således inte utebliven beskattning utan snarare att beskattningsunderlaget begränsas till den verkliga ersättningen alternativt det skattemässiga värdet.⁴⁷ Högsta förvaltningsdomstolen gör i dessa fall en helhetsbedömning av den sammanlagda ersättningen. Av detta följer att även sidovederlag från förvärvaren, vilken inte direkt följer av överlåtelseavtalet, ska beaktas vid bestämmandet av beskattningsunderlaget. I ett underpris kan därav ersättning för arbetsinsatser anses ingå om priset är beroende av dessa.⁴⁸

Bestämmelserna ger upphov till en koncernintern skattecredit till dess att tillgången lämnar koncernen genom extern avyttring, förutsatt att värdet består.⁴⁹ Detta är förmånligt för parterna både vad gäller ränta och likviditet.⁵⁰ Av kontinuitetsprincipen följer att obeskattade värden i sinom tid ska beskattas. I dessa situationer är det emellertid inte överlåtaren, hos vilken värdet uppstått, som beskattas, utan förvärvaren.⁵¹ Denna skattecredit är önskvärd och ämnad att underlätta omstruktureringar genom att tillgångar

⁴² Se prop. 1998/99:15 s. 117 f.

⁴³ Se Lodin m.fl. (del 2) s. 500 f.

⁴⁴ Se IL 22 kap. 7 §; Baran, Inkomstskattelag (1999:1229) 23 kap. 9 §, Lexino 2014-09-01 (JUNO).

⁴⁵ Se IL 23 kap. 10 §.

⁴⁶ Se Henkow & Kleist s. 31.

⁴⁷ Se Baran, Inkomstskattelag (1999:1229) 23 kap. 9 §, Lexino 2014-09-01 (JUNO).

⁴⁸ Se HFD 2012 ref. 74.

⁴⁹ Se prop. 1998/99:15 s. 1 f.; Lodin m.fl. (del 2) s. 501.

⁵⁰ Se prop. 1998/99:15 s. 118.

⁵¹ Se Lodin m.fl. (del 2) s. 501.

på detta vis kan överlåtas inom en koncern utan omedelbara skattekonsekvenser.⁵² Som utgångspunkter belyser förarbetena att obehöriga skatteförmåner ska undvikas samt att skattereglerna inte bör förhindra omstruktureringar inom näringslivet.⁵³ Problematiskt är emellertid när det förvärvande bolaget upphör att ingå i koncernen, vilket är situationen vid paketeringsförfaranden.⁵⁴

2.3 Näringsbetingade andelar

2.3.1 Förfarande

En huvudregel inom skatterätten är att kapitalvinst och utdelning utgör skattepliktiga inkomster för mottagaren. Skattefrihet vid annars skattepliktiga inkomster regleras särskilt som ett undantag härtill.⁵⁵ Näringsbetingade andelar är ett sådant undantag där utdelning och kapitalvinst är skattebefriad.⁵⁶

X AB avyttrar Y AB, innehållandes F 1:1, till den utomstående köparen och en kapitalvinst uppstår för X AB. Vinsten består i ersättningen, med den medföljande skulden som Y AB har gentemot X AB avräknad, och med avdrag för försäljningskostnader och omkostnadsbeloppet.

En förutsättning för att paketeringsupplägget ska vara attraktivt för X AB, är vidare att avyttringen av Y AB kan ske utan beskattning av kapitalvinsten som uppstår. För att undgå detta fordras att andelarna i Y AB är näringsbetingade.

Inkomstskattelagen definierar näringsbetingade andelar utefter vissa krav på aktieinnehavet, nämligen beträffande ägarföretaget och karaktären på

⁵² Se prop. 1998/99:15 s. 1.

⁵³ Se prop. 1998/99:15 s. 101.

⁵⁴ Ibid. s. 201.

⁵⁵ Se Lodin m.fl. (del 2) s. 402 f.; IL 24 kap. 31–42 §§.

⁵⁶ Se IL 24 kap. 35 §; IL 25 a kap. 3 §; IL 25 a kap. 5 §.

aktierna.⁵⁷ Andelen ska avse ett aktiebolag eller en ekonomisk förening och ägas av en juridisk person varav tänkbara ägarföretag uppräknas i lagtexten, bland dessa innefattas aktiebolag.⁵⁸ Därutöver uppställs vissa krav på innehavets karaktär för att särskilja andelarna från kapitalplaceringsaktier.⁵⁹ Först och främst ska andelen vara en kapitaltillgång, således undantas lagertillgångar från definitionen. Vidare ska andelarna antingen vara onoterade, innehavet utgöra minst 10% av röstetalet i företaget eller vara betingade av ägarföretagets rörelse.⁶⁰ Skattefriheten är menad att innefatta utdelning för andelar som ägaren innehar i samband med sin näringsverksamhet. Detta presumeras vara fallet då andelarna är onoterade eller vid större innehav av marknadsnoterade andelar.⁶¹

2.3.2 Bakomliggande syfte och innebörd

Aktiebolag dubbelbeskattas i enlighet med principen om ekonomisk dubbelbeskattning såtillvida att beskattning av en intäkt sker i två led: först i aktiebolaget och sedan ytterligare en gång vid utdelning till en fysisk person som är aktieägare.⁶² Det är emellertid önskvärt att undvika kedjebeskattnings utöver denna dubbelbeskattning, vilket hade förelegat om ett moderbolag blivit skattskyldigt för utdelning från ett dotterbolag.⁶³

För att undvika kedjebeskattnings i koncerner är kapitalvinst och utdelning från näringsbetingade andelar skattefria.⁶⁴ En vinst i ett dotterbolag beskattas i bolaget i fråga. När denna nettovinst sedan delas ut till moderbolaget hade en frånvaro av bestämmelserna kring näringsbetingade andelar inneburit att samma vinst beskattades en andra gång, för att sedan

⁵⁷ Se IL 24 kap. 32–33 §§.

⁵⁸ Se IL 24 kap. 32 §.

⁵⁹ Se Lodin m.fl. (del 2) s. 404.

⁶⁰ Se IL 24 kap. 33 §.

⁶¹ Se Lodin m.fl. (del 2) s. 404.

⁶² Se Kardvik & Samuelsson, ”Ekonomisk dubbelbeskattnings”.

⁶³ Se Lodin m.fl. (del 2) s. 401 f.

⁶⁴ Ibid. s. 401–403.

beskattas ytterligare en gång som utdelning till ägarna.⁶⁵ Liknande resonemang förs vad gäller skattefri kapitalvinst vid försäljning av andelarna. Aktiernas värdeuppgång är en följd av dotterbolagets intjäningsförmåga, vilken bolaget redan beskattats för.⁶⁶ En spegling av detta innebär vidare att en motsvarande förlust inte är avdragsgill.⁶⁷

Ytterligare en bakomliggande aspekt till regleringens utformning är att skapa symmetri och därmed hindra internationell skatteplanering. Den asymmetri som avsaknad av skattefrihet gällande näringsbetingade andelar hade inneburit, medför att det för ett aktiebolag vore mer fördelaktigt att avyttra näringsbetingade andelar genom dotterbolag i ett land där sådan kapitalvinst är skattefri. Därefter återstår att flytta hem vinsten till Sverige, och detta som skattefri utdelning. Motsvarande i en förlustsituation vore att avyttra aktierna i det utländska dotterbolaget och låta förlusten dras av i moderbolaget i Sverige.⁶⁸

⁶⁵ Se prop. 1998/99:15 s. 104.

⁶⁶ Se Kardvik & Samuelsson, "Näringsbetingad andel".

⁶⁷ Se IL 25 a kap. 5 §.

⁶⁸ Se prop. 2002/03:96 s. 1.

3 Beskattningseffekter av fastighetspaketering

3.1 Stämpelskatt

Vid fastighetsförsäljning fordras förvärvaren erlægga stämpelskatt med 4,25%⁶⁹ av köpeskillingen eller taxeringsvärdet, beroende på vilket som är högst. Försäljning av aktier och bolagspaketerade fastigheter utlöser däremot inte någon stämpelskatt och detta är därav en viktig faktor till varför ett paketeringsförfarande begagnas.⁷⁰ Vid överlåtelser inom en koncern medges normalt uppskov med betalning av stämpelskatten, vilket upphör att gälla när fastigheten lämnar koncernen.⁷¹ Detta innebär att, vid överlåtelse av den paketerade fastigheten, tillkommer den uppskjutna stämpelskatten från underprisöverlåtelsen. Vid paketeringsförfarandet blir således paketeringsbolaget skyldigt att betala stämpelskatt. Denna beräknas på det högsta av taxeringsvärdet och köpeskillingen vid underprisöverlåtelsen. Underlaget kommer således att vara lägre än om direktförsäljning hade skett till marknadspris.⁷²

Fastigheten är sedermera paketerad och klar inför en framtida försäljning. Förvärvaren undslipper därmed det första steget i förfarandet innefattandes en underprisöverlåtelse. Det sker därmed inte någon lagfartsändring och stämpelskatt behöver således inte heller erläggas.⁷³ Alternativt kan förvärvaren välja att fusionera paketeringsbolaget. Fusion utlöser ingen beskattning och skyldighet att betala stämpelskatt uppkommer först när fastigheten lämnar koncernen.⁷⁴

⁶⁹ Se Sjöblom, lag (1984:404) om stämpelskatt vid inskrivningsmyndigheter 8 § 2 st., Karnov (JUNO) (besökt 2020-12-16).

⁷⁰ Se Henkow & Kleist s. 43.

⁷¹ Se lag (1984:404) om stämpelskatt vid inskrivningsmyndigheter 32 a §.

⁷² Se Henkow & Kleist s. 77.

⁷³ Se SOU 2017:27 s. 63.

⁷⁴ Se dir. 2015:62 s. 4.

3.2 Paketeringsbolagets anskaffningsvärde

Förvärvaren av Y AB, och således indirekt fastigheten F 1:1, övertar det anskaffningsvärde för F 1:1 som finns i Y AB. I de fall fastigheten avyttras av paketeringsbolaget Y AB, och alltså inte säljs i bolagsform, uppstår sannolikt en betydande kapitalvinst i Y AB. Denna kapitalvinst är skattepliktig och beräknas utifrån skillnaden mellan ersättningen vid avyttringen och säljarens omkostnadsbelopp, till vilket Y AB:s låga anskaffningsvärde ligger till grund.⁷⁵

Det faktum att anskaffningsvärdet från Y AB övertas, innebär även att överlåtarens avskrivningsunderlag övertas.⁷⁶ Avskrivning innebär att innehavaren av en fastighet medges ta upp vissa tillgångar som en kostnad och på så vis skriva av tillgången över en tid. Avskrivningsunderlaget beräknas utifrån anskaffningsutgiften och blir således lägre än i de fall direktförsäljning motsvarande marknadsvärdet skett.⁷⁷ Resultatet blir ett sämre avskrivningsunderlag och därmed ökade skattekostnader i Y AB.⁷⁸

3.3 Latent skatteskuld

Vid paketeringsförfarandet undgår överlåtaren att utge bolagsskatt på kapitalvinsten, förutsatt att andelarna som avyttras är näringsbetingade.⁷⁹ Av detta följer att skatteskulder skjuts framåt i tiden.⁸⁰ En viktig del av den ekonomiska vinningen för parterna består i den räntevinst som följer av den senarelagda beskattningen.⁸¹

⁷⁵ Se Larsson m.fl. s. 131; IL 44 kap. 13–14 §§.

⁷⁶ Se Larsson m.fl. s. 131 f.

⁷⁷ Se Lodin m.fl. (del 1) s. 321 f.

⁷⁸ Se Larsson m.fl. s. 131 f.

⁷⁹ Se IL 25 a kap. 5 §.

⁸⁰ Se Larsson m.fl. s. 128.

⁸¹ Se dir. 2015:62 s. 7.

På en byggnad medges årliga värdeminskingsavdrag på anskaffningsvärdet utefter byggnadens ekonomiska livslängd.⁸² Vid en direktförsäljning av fastighet ska tidigare gjorda värdeminskingsavdrag återföras och tas upp till beskattning. Avdragen ska inte återföras i den mån de motsvarar den faktiska värdenedgången.⁸³ När fastigheten överläts paketerad återförs däremot inte värdeminskingsavdrag eftersom själva fastigheten aldrig avyttras.⁸⁴ Detta medför således en latent skatteskuld till nackdel för förvärvaren, vilken realiserar först vid en fastighetsförsäljning.⁸⁵

Vidare övertar paketeringsbolaget inte överlåtarens skattemässiga situation, detta gör därmed inte heller förvärvaren av bolaget. Värdeminskingsavdrag ska således göras baserat på anskaffningsutgiften vid underprisöverlåtelsen. Förvärvarens möjlighet till värdeminskingsavdrag i framtiden är därmed markant reducerad eftersom underlaget för detta blir lägre än beräknat utifrån fastighetens marknadsvärde, vilket vore underlaget vid en direktförsäljning.⁸⁶ Byggnader hör till de tillgångar med längst avskrivningstid. Eftersom avskrivningen normalt löper över 25–50 år, bidrar detta till att förstärka effekterna och skapa betydande skattekrediter.⁸⁷

Vid avyttring av en näringsfastighet ska vissa avdrag, bl.a. för förbättrande reparationer och underhåll, återföras.⁸⁸ Dessa avdrag för förbättringsutgifter ska dock inte återföras vid en underprisöverlåtelse av näringsfastigheter klassificerade som kapitaltillgång eller näringsbostadsrätt.⁸⁹ De värdestegringar som uppstår under innehavstiden, före den paketerade transaktionen, tas således inte upp till beskattning. Fastigheten är alltså belagd med obeskattad värdestegring, också detta innebär en latent

⁸² Se IL 19 kap. 4–5 §§.

⁸³ Se IL 26 kap. 2 §; IL 26 kap. 5 §; IL 26 kap. 10 §; Sjöblom, Inkomstskattelag (1999:1229) 26 kap. 5 §, Karnov (JUNO) (besökt 2020-11-23).

⁸⁴ Se SOU 2017:27 s. 159.

⁸⁵ Se dir. 2015:62 s. 4.

⁸⁶ Se Henkow & Kleist s. 75.

⁸⁷ Se SOU 2017:27 s. 59 och 404.

⁸⁸ Se IL 26 kap. 2 §.

⁸⁹ Se IL 23 kap. 13 §.

skatteskuld.⁹⁰ Även värdestegringar beroende av marknadsutvecklingen lämnas obeskattade i den mån de inte tas med i beräkningen av köpeskillingen. Vid en senare avyttring kommer den beskattningsbara kapitalvinsten beräknas utifrån ett lågt ställt anskaffningsvärde, utefter det skattemässiga värdet, som inte speglar det verkliga marknadsvärdet vid tidpunkten. Den framtida kapitalvinsten blir därmed större i takt med att fastigheten ökar i värde.⁹¹ Detta är av särskild betydelse vid just fastighetspaketering eftersom en stor del av avkastningen beror på att fastighetsvärdet ökar över tid.⁹²

Ytterligare en följd av att paketeringsbolaget inte övertar överlåtarens skattemässiga position är att en ny fördelning av anskaffningsvärdet ska göras mellan mark respektive byggnad proportionerligt med taxeringsvärdet. Den nya uppdelningen påverkas inte av tidigare gjorda värdeminskingsavdrag, vilket är till förvärvarens fördel. Om överlåtarens underlag för värdeminskingsavdrag däremot är högre än vad fördelningsregeln medger, är detta till nackdel för förvärvaren.⁹³

Den latent skatteskuld som medföljer paketeringen beräknas på skillnaden mellan Y AB:s marknadsvärde och dess skattemässiga värde, till vilket överlåtelsen av F 1:1 skett. Det tål att betonas att skatteskulden är just latent, och kommer att tas upp till beskattning först vid direktförsäljning av fastigheten eller genom att det underlag som värdeminskingsavdrag beräknas utifrån inte speglar verksamhetens hela värde. Det faktum att skulden är latent innebär att förvärvarens nuvärde för skulden är avsevärt lägre än vad värdet av den realiserad förväntas vara.⁹⁴ I nuvärdestermerna uppstår således en skattemässig vinstsituation.⁹⁵

⁹⁰ Se dir. 2015:62 s. 4.

⁹¹ Se SOU 2017:27 s. 59.

⁹² Se dir. 2015:62 s. 4 f.

⁹³ Se Henkow & Kleist s. 75; IL 19 kap. 11 §.

⁹⁴ Se Henkow & Kleist s. 75.

⁹⁵ Se SOU 2017:27 s. 59.

3.4 Konklusion

En bolagsförsäljning av fastighet genom paketering medför skattemässiga konsekvenser som gynnar parterna på olika vis. På det hela taget sänks transaktionskostnaderna vid en paketerad transaktion och därmed undviks inlåsnings effekter i företag.⁹⁶ Omfattande skatteeffekter uppkommer först vid en direktavyttring av tillgången. Paketering blir därav en möjlighet att omsätta dessa tillgångar utan stora skattekostnader, vilket ökar rörligheten på marknaden.⁹⁷ Att transaktionerna blir mer lönsamma leder sannolikt till att antalet fastighetsinvesteringar ökar.⁹⁸

En paketerad transaktion medför ingen beskattning av kapitalvinsten hos överlåtaren. När fastigheten säljs i framtiden som icke-paketerad är det istället denne överlåtaren, som blir skattskyldig och en latent skatteskuld realiserar.⁹⁹ De nackdelar som belastar paketeringsbolaget brukar förvärvaren kompenseras för genom en rabatterad köpeskilling. I ett större perspektiv kan paketeringsförfarandet även inverka på värderingar och försäljningspriser på fastighetsmarknaden. I kommittédirektiv 2015:62 framhålls att möjligheten till paketering höjer marknadsvärdet på fastigheterna i fråga. Detta resulterar i förhöjda taxeringsvärden, vilket direkt korrelerar med statens intäkter från fastighetsskatt.¹⁰⁰

⁹⁶ Se dir. 2015:62 s. 4.

⁹⁷ Se SOU 2017:27 s. 15.

⁹⁸ Se Ibid. s. 65.

⁹⁹ Se Larsson m.fl. s. 130 f.

¹⁰⁰ Se dir. 2015:62 s. 7.

4 Paketeringsutredningen

4.1 Utredning och förslag

Sommaren 2015 tillsattes en utredning med syfte att bl.a. kartlägga skatteplanering i form av fastighetspaketering och fastighetsbildningsåtgärder.¹⁰¹ I direktivet som tillsatte utredningen betonas vikten av en neutral och likformig beskattning av företag för att upprätthålla ett samhällsekonomiskt effektivt skattesystem. Bristande neutralitet riskerar att snedvrider investeringar och således hämma produktivitetens utvecklingen; kapital placeras där det är skattemässigt mest fördelaktigt snarare än där det skapar mest värde. Vidare kan detta snedvrider konkurrensen i olika företag och branscher då dessa i olika utsträckning kan begagna sig de fördelar som medföljer vissa slags tillgångar.¹⁰² Trots det anförda poängteras emellertid, att i somliga situationer, ett icke-neutralt skatteuttag ändå kan anses vara mindre snedvridande och motiverat av effektivitetsskäl.¹⁰³

Närmare två år senare presenterades paketeringsutredningen med förslag på åtgärder.¹⁰⁴ I utredningen konstateras att fastighetsbranschen inte är att anse som skattemässigt gynnad jämfört med andra branscher. Sett till andelen bolagsskatt som erläggs är denna dock låg i förhållande till andra branscher.¹⁰⁵ Av kartläggningen framgår att bolag i olika branscher i snitt betalar 13,5% av sitt bokföringsmässiga resultat före skatt i bolagsskatt, för att jämföra med fastighetsbranschens motsvarande cirka 9,9%.¹⁰⁶ En bakomliggande faktor till detta är möjligheten att undgå såväl inkomstskatt som stämpelskatt genom paketerade transaktioner.¹⁰⁷ Efter samtliga skatter

¹⁰¹ Se SOU 2017:27 s. 1 och 13.

¹⁰² Se dir. 2015:62 s. 8.

¹⁰³ Se SOU 2017:27 s. 77.

¹⁰⁴ Ibid. s. 1.

¹⁰⁵ Ibid. s. 15.

¹⁰⁶ Ibid. s. 98.

¹⁰⁷ Se Nerman, ”Utredningen om vissa frågor inom fastighets- och stämpelskatteområdet”, s. 234.

återstår ett nettoresultat för bolag i alla branscher på 84,7% av resultatet före skatt, och 80,8% för bolag i fastighetsbranschen.¹⁰⁸ Stämpelskatt och fastighetsskatt, som drabbar fastighetsbranschen särskilt, kan enligt utredaren inte uppväga för det låga bolagsskatteuttaget. Dessa skatter har fiskala syften samt är avsedda att utgå utöver ordinärt bolagsskatteuttag.¹⁰⁹

Utredaren har analyserat olika möjligheter att angripa paketeringsförfarandet genom lagstiftning och slutligen stannat vid den modell som anses vara mest fördelaktig. Det huvudsakliga lagförslaget som presenteras går ut på att beskattningseffekterna vid fastighetspaketering ska motsvara de som följer vid en direktförsäljning och således skapa neutralitet i valet av transaktionsform. Det skulle innebära att fastigheter i vissa fall, när ägarföretagets aktier byter ägare, anses avyttrade och därefter åter förvärvade till ersättning motsvarande marknadsvärdet. Kapitalvinsten från avyttringen skulle därefter beskattas, s.k. avskattning.¹¹⁰

Beskattningskonsekvenserna hamnar således i det fastighetsägande bolaget, alltså det avyttrade bolaget.¹¹¹ Det nya avskattade värdet skulle vidare läggas till grund för förvärvarens värdeminskningssavdrag och således skulle kedjebeskattnings undvikas. Att endast kapitalvinst hänförlig till fastigheten beskattas är ännu en fördel med modellen. Till förslagets huvudregel om avskattning följer ett antal undantag, t.ex. i de fall det avyttrade företags ”huvudsakliga inkomster och utgifter inte är hänförliga till en fastighet”, eller när avyttringen aktualiserar skalbolagsbeskattnings.¹¹² Bestämmelsen är vidare inte avsedd att träffa koncerninterna överlåtelse.¹¹³

Utöver avskattning föreslås att en schablonintäkt tas upp som substitut för den stämpelskatt som hade utgått vid direktförsäljning.¹¹⁴ Denna intäkt skulle motsvara 7,09% av det högsta av fastighetens marknadsvärde och

¹⁰⁸ Se SOU 2017:27 s. 97.

¹⁰⁹ Ibid. s. 14–16.

¹¹⁰ Ibid. s. 15–17.

¹¹¹ Ibid. s. 190.

¹¹² Ibid. s. 16.

¹¹³ Ibid. s. 202.

¹¹⁴ Ibid. s. 16 f.

taxeringsvärdet föregående år.¹¹⁵ Schablonintäkten skulle tas upp oavsett om affären innebär vinst eller förlust. Som balanserande åtgärd föreslås en sänkning av stämpelskatten från 4,25% till 2% för juridiska personer.¹¹⁶

4.2 Remissvar och yttranden

4.2.1 Avskattningsmodellen

Avskattningsmodellen och dess utformning mötte omfattande kritik. En redogörelse följer nedan. Utredningens förslag anses sammantaget vara mer komplext och vittomspännande än vad behovet motiverar.¹¹⁷

Lunds universitet ifrågasätter i sitt remissvar huruvida fastighetsskattens fiskala syfte diskvalificerar att den beaktas vid bedömning av huruvida fastighetsbranschen är överbeskattad. Ett sådant resonemang tycks inte vara vetenskapligt förankrat.¹¹⁸ Införande av lagförslaget hade inneburit att branschen blivit påtagligt överbeskattad.¹¹⁹ Slopas möjligheten till paketerade transaktioner medför uttaget av fastighetsskatt att fastighetsinvesteringar beskattas påtagligt högre än investeringar i övrigt.¹²⁰ Vidare belyser flera remissinstanser att de nya reglerna kring avdragsbegränsningar, vid implementering av EU-direktiv 216/1164, inte har beaktats i förslaget.¹²¹

Experterna som yttrat sig menar att förslaget i praktiken omöjliggör skattefria avyttringar av näringsbetingade andelar i bolag med fastigheter som huvudsaklig tillgång. Således omfattas betydligt fler situationer och branscher än vad som kan anses motiverat. Förslaget innebär vidare att

¹¹⁵ Se SOU 2017:27 s. 233.

¹¹⁶ Ibid. s. 314.

¹¹⁷ Jfr. Menzel, ”Fastighetspaketeringsutredningen – en genomgång av förslaget”, s. 419.

¹¹⁸ Se remissyttrande avseende SOU 2017:27, Lunds universitet s. 1.

¹¹⁹ Se remissyttrande avseende SOU 2017:27, Föreningen Svenskt Näringsliv s. 1.

¹²⁰ Se Nerman, ”Utredningen om vissa frågor inom fastighets- och stämpelskatteområdet”, s. 228.

¹²¹ Jfr. t.ex. Remissyttrande avseende SOU 2017:27, Föreningen Svenskt Näringsliv s. 2.

avsevärda latent skulder kan komma att bli föremål för avskattning. Vid en första försäljning efter reglernas ikraftträdande, kommer den nuvarande ägaren att beskattas för värdeuppgång som uppkommit även i tidigare ägares hand. Denna retroaktivitet är anmärkningsvärd sett utifrån de skatterättsliga principerna om förutsebarhet och legitimitet. Särskilt anmärkningsvärt är att lagstiftaren varit medveten om att lagtextens utformning, redan vid införandet, öppnade upp för paketeringsförfaranden. För att lindra denna effekt för fastighetsägare efterlyses övergångsbestämmelser.¹²²

Även den grundläggande skatteförmågeprincipen får stå tillbaka eftersom skatteplikten läggs på det fastighetshållande bolaget, som inte är part i den beskattningsgrundande transaktionen eller erhåller köpeskillingen. Detta medför problematik, inte minst för minoritetsägare som helt utan koppling till transaktionen kan bli personligt ansvariga för betalningen genom s.k. företräदारansvar.¹²³ Vidare begränsas härigenom möjligheten att lämna koncernbidrag från det sålda bolaget, vilket gör att val av organisation får direkt påverkan på skatteuttaget.¹²⁴

Utöver detta förutses tillämpningssvårigheter gällande fastställande av substanskravet, huruvida företaget huvudsakligen består av fastigheter. Även problematik kring fastställande av marknadsvärde för en fastighet som tidigare varit föremål för paketering uppmärksammas av experterna.¹²⁵ Skatteverket befarar att lagförslaget öppnar upp för kringgåenden. Avskattningsmodellen utformning undantar t.ex. aktörer som är föremål för skalbolagsbeskattning. Genom en obetydligt låg sådan kan avskattning undgås helt enligt föreslagen lydelse.¹²⁶

¹²² Se SOU 2017:27 s. 390 och 399.

¹²³ Ibid. s. 394 f.

¹²⁴ Ibid. s. 395.

¹²⁵ Ibid. s. 393 f.

¹²⁶ Se remissyttrande avseende SOU 2017:27, Skatteverket s. 8 f.

4.2.2 Effekter

Genom att hindra paketeringsförfaranden pressas sannolikt marknadsvärdet ned på fastigheter i stort. Detta i sin tur påverkar fastigheters pantvärde vilket försämras och resulterar i ökade kreditkostnader för bolag inom fastighetssektorn.¹²⁷ De ökade transaktionskostnaderna vid fastighetsförsäljningar leder till ökade skatteintäkter, men inverkar samtidigt på samhällsutvecklingen på ett ännu oklart vis. Rörligheten i fastighetsbeståndet riskerar nämligen att stagnera. Detta hämmar i sin tur ett så effektivt användande av fastigheter som möjligt.¹²⁸ Inlåsnings effekterna på marknaden är inte eftersträvansvärda och för att mildra dessa efterlyses övergångsbestämmelser.¹²⁹ Effekterna är svåra att förutse men befaras innebära minskade tomtpriser, beroende på hur aktörers betalningsvilja påverkas.¹³⁰ Experterna menar att dessa ökade kostnader för företag i fastighetsbranschen riskerar att resultera i ett minskat bostadsbyggande, vilket ger ökad bostadsbrist till följd.¹³¹

FAR framhåller i sitt remissvar att en betydande andel internationellt kapital investeras i olika utvecklings- och byggprojekt, vilket gynnar samhällsutvecklingen i landet. Vidare efterlyses en fullständig analys av de beteendeförändringar som lagändringen kan ge upphov till och hur detta inverkar på skatteintäkterna.¹³² Förvaltningsrätten Stockholm befarar att en följd av avskattning enligt modellen kommer bli ett stort antal komplexa och tidskrävande rättstvister.¹³³

¹²⁷ Se remissyttrande avseende SOU 2017:27, Föreningen Svenskt Näringsliv s. 2.

¹²⁸ Se Menzel, ”Fastighetspaketeringsutredningen – en genomgång av förslaget”, s. 418 och 421.

¹²⁹ Se SOU 2017:27 s. 399.

¹³⁰ Se Nerman, ”Utredningen om vissa frågor inom fastighets- och stämpelskatteområdet”, s. 226.

¹³¹ Se SOU 2017:27 s. 397.

¹³² Se remissyttrande avseende SOU 2017:27, FAR s. 2.

¹³³ Se remissyttrande avseende SOU 2017:27, Förvaltningsrätten s. 2.

4.3 Vad har hänt?

Paketeringsutredningen resulterade inte i någon omvälvande lagändring vad gäller möjligheterna till paketerade fastighetstransaktioner. Den ändring som har skett påträffas i lagtexten som ett undantag till skattefrihet vid exempelvis gåva. I de fall en fastighet överlåts till exempelvis ett aktiebolag mot ersättning överstigande en näringsfastighets skattemässiga värde, ska fastigheten nämligen anses avyttrad och beskattas därefter.¹³⁴ Dessförinnan skulle fastigheter, som överlåtits mot ersättning lägre än taxeringsvärdet, vara att betrakta som en gåva enligt praxis. En sådan överlåtelse kunde därmed ske utan beskattningskonsekvenser. Den nya bestämmelsen syftar till att motverka att fastigheter överlåts via bolag, som överlåtaren eller denne närstående äger, vidare till en utomstående köpare till lägre skattekostnad jämfört med vad en direktförsäljning inneburit.¹³⁵

I budgetpropositionen för 2021 får Lantmäteriet i uppdrag att utreda huruvida fastighetsbildningar som leder till marköverföringar ska vara föremål för stämpelskatt.¹³⁶ Paketeringsutredningens kartläggning visar att fastighetsbildning används vid transaktioner för att undvika stämpelskatt och utmynnade i ett förslag att låta stämpelskatt utgå även vid fastighetsbildning.¹³⁷ Efter skarp kritik skedde ingen lagändring. Införande av stämpelskatt vid fastighetsbildning skulle innebära väsentliga kostnadsökningar vilket skulle verka återhållande.¹³⁸

Utöver det ovan nämnda har ändringar på området inte skett. Efter studie av paketeringsutredningen med vetskap härom, blir frågan vad denna stagnering kan bero på. Förfarandet erkänns som uppenbart problematiskt, samtidigt som avsaknad av reglering tyder på någon form av acceptans. Finansministern mottog en skriftlig fråga 2019 där en proposition i syfte att

¹³⁴ Se IL 8 kap. 2 § 2 st.; SFS 2017:625.

¹³⁵ Se Sjöblom, inkomstskattelag (1999:1229) 8 kap. 2 § 2 st., Karnov (JUNO) (besökt 2020-11-20).

¹³⁶ Se prop. 2020/21:1: Uppgiftsområde 3 s. 20.

¹³⁷ Se SOU 2017:27 s. 17.

¹³⁸ Se Lindberg & Lilja, ”Reglerna rörande stämpelskatt utvidgas till att även omfatta fastighetsbildningsåtgärder?”.

lagstiftningsvägen förhindra fastighetspaketering efterfrågas. I svaret medges att paketeringsförfarandet är problematiskt och vikten av ett legitimt skattesystem betonas. Slutligen förklaras att förslaget sprunget ur paketeringsutredningen är under beredning inom Finansdepartementet.¹³⁹

¹³⁹ Se skriftlig fråga till statsråd, 2019/20:399 Fastighetspaketering, till finansminister Magdalena Andersson (S); Svar på fråga 2019/20:399 av Ulla Andersson (V), Fi2019/03840/S1.

5 Analys

5.1 De lege lata – gällande rätt

Fastighetspaketering innebär inte en skattelättnad per definition, utan snarare att beskattningskonsekvenser senareläggs och blir en latent skatteskuld. Skulden realiserar först vid en direktavyttring av fastigheten. Vidare förflyttas skattebördan från överlåtaren till förvärvaren. Effekten härav blir att förvärvaren vid en senare direktavyttring, nu som överlåtaren, kommer att beskattas för värdeökningen, oavsett om värdeuppgång skett i annan ägares hand. Paketeringsförfarandet frångår här tanken kring att värdeuppgång ska beskattas där den uppkommit och i samband med varje ägarbyte.

De betungande respektive gynnande beskattningseffekter som följer av en paketerad fastighetsöverlåtelse beaktas av parterna när köpeskillingen förhandlas. Följaktligen ger detta otillförlitliga marknadsvärden. Denna snedvridning inverkar på fastighetsmarknaden vad gäller både marknadspriser och beräkning av taxeringsvärden. Vidare hindras ämnad insyn på fastighetsmarknaden, detta på grund av dels missvisande marknadsvärden och dels uteblivna lagfartsändringar.

Paketeringsförfarandet innebär även att färre transaktioner medför full beskattning och i vissa fall realiserar aldrig den latent skatteskulden. Fastighetspaketering innebär således ett stort intäktsbortfall för staten och stora skattelättnader för parterna. I min mening tycks det härmed stå klart att de skattefördelar som en paketerad försäljning innebär måste anses avvika från principen om neutralitet. Valet av transaktionsförfarande är inte skattemässigt neutralt när paketering är ett utav alternativen.

5.2 Paketeringsutredningens förslag

Det tycks uppenbarligen föreligga svårigheter i att lagstifta kring fastighetspaketering samtidigt som ett uppenbart behov föreligger, sett till tillsatt utredning. Utredningen möttes sedermera av kritiska remissvar. Dessa påpekar flertalet luckor som inte tycks vara fullständigt utredda. Utredarens intention är tydlig; beskattningskonsekvenserna ska vara desamma vid direktavyttring av fastighet som vid en paketerad transaktion. Förslaget i befintlig utformning är emellertid problematiskt i åtskilliga avseenden. En betydande brist är, liksom bl.a. FAR belyser, det faktum att skattskyldighet placeras på det avyttrade bolaget. Denna lösning frångår skatteförmågeprincipen och dess legitimitet kan ifrågasättas. Som ovan anfört riskerar skattebördans placering vidare att aktualisera företrädaransvar i de fall ägarminoritet föreligger. Ytterligare en konsekvens av att låta paketeringsbolaget bli skattesubjektet, är att möjligheten att lämna koncernbidrag försämras avsevärt. Detta är ett avsteg från den grundläggande principen om skattemässig neutralitet vid val av organisation och påverkar även möjligheten till resultatutjämning inom koncernen.

Fastighetspaketering är onekligen ett komplext område, samtidigt som en alltför komplex lagstiftning inte är önskvärd. Remissvaren efterlyser i hög grad att större hänsyn tas till kringliggande regelsystem vid utformande av ny reglering, vilket bidrar till komplexiteten. Förutsebarhet är emellertid av betydande vikt för samtliga aktörer, inklusive för lagstiftaren, något som riskerar bli lidande om regleringen upplevs som alltför invecklad.

Paketeringsutredningens lagförslag upplevdes som drastiskt och trädde inte ikraft enligt plan. Både utredaren och remissvaren är överens om att ett införande innebär svårbedömda effekter. Som tidigare nämnt är området trendkänsligt. En ny reglering innebär, liksom Skatteverket framhåller, nya kringgåenden som måste förutses och angripas. Trots delvis ovissa konsekvenser måste lagstiftaren ta ställning till om dessa är önskvärda eller

inte, när de viktas mot exempelvis ökade skatteintäkter. Här menar jag att behovet av ytterligare utredning framgår tydligt.

Som nämnt är utredarens syfte att skapa skattemässig neutralitet i valet av transaktionsform. Till det lagförslag som presenteras, medföljer ett flertal konsekvenser som drabbar fastighetsbranschen hårt, samtidigt som det i utredningen konstateras att branschen inte är att anse som skattemässigt gynnad. Sett i sitt sammanhang blir resultatet av detta betungande för fastighetsbolagen som enligt expertyttranden blir överbeskattade.

Remissinstanserna befarar även höga kostnader för rättstvister som följd av tillämpningssvårigheter och ökade kreditkostnader som konsekvens av ett försämrat pantvärde på fastigheter. Enligt min mening är det tveksamt om denna obalans kan anses uppvägd genom en sänkt stämpelskatt, vilket föreslås i utredningen. Frågan blir sedermera, till vilken grad förhöjda kostnader för fastighetsbranschen kan anses godtagbara sett utifrån syftet med regleringen. Även om viss neutralitet uppnås, kan förslaget i min mening inte anses vara proportionerligt sett till medföljande konsekvenser.

Vidare är förutsebarhet grundläggande inom skatterätten och av stor vikt för skattesubjektens förmåga att planera sin verksamhet och ekonomi. Den retroaktivitet som avskattningsmodellen medför bör, enligt min mening och i enlighet med expertyttrandena, motverkas i största möjliga mån.

Beskattningskonsekvenserna skulle slå oproportionerligt hårt mot en part, vilken använt sig av ett tidigare vedertaget förfarande. Oaktat detta skulle denne bli skattskyldig för värdestegring som skett innan innehavet. Vad är neutraliteten i skattesystemet värd, om den inte samtidigt bidrar till förutsebarhet för de konsekvenser som aktualiseras för aktörerna?

Lagförslaget är vidare utformat utifrån utgångspunkten att alla paketerade fastighetstransaktioner utgör skatteplanering som bör hindras. Frågan som aktualiseras är sedermera om ett totalförbud av paketerade fastighetstransaktioner är det mest ändamålsenliga sättet att nå en effektiv beskattning på området. Lagstiftaren måste ta ställning till om det kan finnas

legitima skäl för paketering och huruvida det är motiverat att motverka även dessa. Föreslagen lydelse innebär ett hinder för alla skattefria försäljningar av näringsbetingade andelar i bolag bestående av i huvudsak fastigheter. Jag är enig med utredningens expertyttranden och menar att detta inte kan anses vara motiverat. Ett sådant hinder innebär att även företag i andra än fastighetsbranschen omfattas och att överlåtelser av näringsbetingade andelar utan syfte att avse fastighetspaketering innefattas. I förarbeten framhålls vikten av att underlätta omstruktureringar inom näringslivet. Detta är ur ett samhällsekonomiskt perspektiv av stor vikt och förhindras genom framhållet förslag. Sett till de skattemässiga och samhällsekonomiska konsekvenser som förslaget innebär, tycks det avslutningsvis stå klart att implementering enligt föreslagen lydelse inte är möjlig.

5.3 De lege ferenda – hur bör paketeringsförfaranden angripas?

En avvägning är nödvändig att göra, mellan å ena sidan statens fiskala intressen och å andra sidan företagens kommersiella intressen. Lagstiftning som förhindrar fastighetspaketering innebär att investeringar i fastigheter och byggande blir mindre lönsamma. En direkt konsekvens härav är att investeringarna även blir färre. Ur ett internationellt perspektiv blir Sverige mindre attraktivt att investera i. Detta leder till samhällsekonomiska kostnader i form av välfärd förluster.

En risk som emellertid följer av att vissa investeringar är mer skattemässigt fördelaktiga än andra, är att konkurrensen snedvrids. Somliga branscher och investeringar blir otillbörligt mer gynnade och därmed mer gynnsamma. Detta hämmar effektiviteten i samhällsekonomin genom att skattesystemet får styra vart kapital placeras snarare än vart det leder till störst tillväxt. Samtidigt som den samhällsekonomiska utvecklingen fordrar ett neutralt utformat skattesystem, kan ett resonemang kring effektivitet ändock påkalla vissa avsteg från denna neutralitet. Oavsett vilket intresse som tillmäts störst vikt, resulterar detta i direkta konsekvenser på fastighetsmarknaden. Medan

en rörlig marknad är att föredra, innebär möjligheten till fastighetspaketering ett betydande bortfall av skatteintäkter och en icke-neutralitet i skattesystemet. Om paketering i viss utsträckning kan motiveras utifrån ett effektivitetsresonemang, bör detta utredas ytterligare.

En alltför omfattande reglering riskerar att täcka in fler situationer än vad som kan motiveras utifrån proportionalitetsprincipen. En heltäckande bestämmelse som inte gör skillnad på olika scenarion av fastighetspaketering tenderar däremot att bli klarare och mer förutsebar. Samtidigt riskerar den bli för långtgående och inte längre förenlig med sitt syfte. Ökad komplexitet i regleringen ger mer svårtillämpbara regler. Det riskerar att medföra kostsamma utredningar för myndigheter och domstolar samt ökade transaktionskostnader för näringsidkare. En ökad komplexitet bidrar å andra sidan till bestämmelsens ändamålsenlighet.

5.4 Slutsats

Hur fastighetspaketering bör angripas tycks inte ha ett enkelt svar, men *att* det bör angripas för att uppnå neutralitet mellan transaktionsförfaranden verkar däremot stå klart. En lagändring på området är enligt min mening önskvärd för att upprätthålla ett legitimt och effektivt skattesystem. Härtill är behovet av rättssäkerhet och neutralitet tungt vägande. Jag delar emellertid flera av de synpunkter experterna och remissvaren framhåller och menar att ytterligare utredning erfordras. Sett till de svårbedömda effekterna som en drastisk förändring på området innebär, bör en sådan reglering vara följd av genomarbetade övergångsregler, liksom experterna framhåller.

Framhållet lagförslag bidrar förvisso till en ökad neutralitet vid val av transaktionsform, men efter en närmare studie kan det varken anses vara proportionerligt eller ändamålsenligt. Att fastighetspaketering regleras i lag ökar legitimiteten, rättssäkerheten och vidare tilltron till skattesystemet. På grundval av det anförda, menar jag att en lagändring är önskvärd för att närma sig neutralitet mellan olika transaktionsförfaranden, om än på ett

mindre komplext och mer ändamålsenligt vis än den presenterade
avskattningsmodellen.

Käll- och litteraturförteckning

Offentligt tryck

Kommittédirektiv

Dir. 2015:62 Vissa frågor inom fastighets- och stämpelskatteområdet

Utredningsbetänkanden

SOU 2017:27 Utredningen om vissa frågor inom fastighets- och stämpelskatteområdet

Propositioner

Prop. 1998/99:15 Omstruktureringar och beskattning

Prop. 2002/03:96 Skattefri kapitalvinst och utdelning på näringsbetingade andelar

Prop. 2020/21:1 Budgetpropositionen för 2021

Litteratur

Henkow, Oskar & Kleist, David: *Beskattning av aktiebolag vid företagsöverlåtelser: en skatterättslig vägledning för köpare och säljare av företag*. Första upplagan, Stockholm, 2014.

Kleerup, Jan, Nilsson, Peter & Rydin, Urban: *Fastigheten och skatten*. Tredje upplagan, Stockholm, 2018.

Larsson, Nils, Badur, Assur, Jensen, Ulf & Synnergren, Stieg: *Fastighetstransaktioner i praktiken*. Andra upplagan, Stockholm, 2017.

Lodin, Sven-Olof, Lindencrona, Gustaf, Melz, Peter, Silfverberg, Christer, Simon-Almendal, Teresa & Persson Österman, Roger: *Inkomstskatt: en lärobok i skatterätt Del 1*. Sjuttonde upplagan, Lund, 2019.

Lodin, Sven-Olof, Lindencrona, Gustaf, Melz, Peter, Silfverberg, Christer, Simon-Almendal, Teresa & Persson Österman, Roger: *Inkomstskatt: en lärobok i skatterätt Del 2*, Sjuttonde upplagan, Lund, 2019.

Menzel, Katarina: ”Fastighetspaketeringsutredningen – en genomgång av förslaget”, *Svensk Skattetidning* 2017:6-7 s. 418-431.

Nerman, Måns: ”Utredningen om vissa frågor inom fastighets- och stämpelskatteområdet”, *Skattenytt*, 2017, s. 225-235.

Rättsfall

RÅ 2005 not. 128

HFD 2012 ref. 74

Övrigt

Carl Lindberg & Anders Lilja: ”Reglerna rörande stämpelskatt utvidgas till att även omfatta fastighetsbildningsåtgärder?”, Svalner, <<https://svalner.se/nyheter/reglerna-rorande-stampelskatt-utvidgas-till-att-aven-omfatta-fastighetsbildningsatgarder/>>, besökt 2020-12-01.

FAR Online: ”Bolagsskatt”, <https://www.faronline-se.ludwig.lub.lu.se/dokument/faktasiffror/fs_bolagsskatt/>, besökt 2020-11-12.

Urban Kardvik & Lars Samuelsson: ”Ekonomisk dubbelbeskattning”, Rätt skatt 2020, <https://www.faronline-se.ludwig.lub.lu.se/dokument/rattserien/rattskatt/e/rs_ekonomiskdubbelbeskattning/>, besökt 2020-12-31.

Urban Kardvik & Lars Samuelsson: ”Näringsbetingad andel”, Rätt Skatt 2020, <https://www.faronline.se/dokument/rattserien/rattskatt/n/rs_naringsbetingadandel/>, besökt 2020-11-17.

Baran, Mahmut: [Inkomstskattelag (1999:1229), kommentaren till 23 kap. 9 §], Lexino (JUNO), besökt 2020-11-16.

Sjöblom, Hases Per: [Inkomstskattelag (1999:1229), kommentaren till 26 kap. 5 §], Karnov (JUNO), besökt 2020-11-23.

Sjöblom, Hases Per: [Inkomstskattelag (1999:1229), kommentaren till 8 kap. 2 § 2 st.], Karnov (JUNO), besökt 2020-11-30.

Sjöblom, Hases Per: [Lag (1984:404) om stämpelskatt vid inskrivningsmyndigheter 8 § 2 st.], Karnov (JUNO) besökt 2020-12-16.

Skriftlig fråga till statsråd, 2019/20:399 Fastighetspaketering. Till finansminister Magdalena Andersson (S) av Ulla Andersson (V), 2019-11-14.

Svar på skriftlig fråga 2019/20:399 Fastighetspaketering, Fi2019/03840/S1 besvarad av Finansminister Magdalena Andersson (S), 2019-11-27.

Remiss av SOU 2017:27 Vissa frågor inom fastighets- och stämpelskatteområdet:

FAR 2017-09-15.

Föreningen Svenskt Näringsliv, Dnr SN 55/2017, 2017-09-12.

Förvaltningsrätten i Stockholm, Dnr FST 2017/4-15, 2017-09-14.

Lunds universitet, juridiska fakulteten, Dnr V 2017/699, 2017-09-10.

Skatteverket, Dnr 131 166292-17/112, 2017-09-11.