

Effekten av fastighetsköp via bolag

- En studie i informationstillgång och transparens på den kommersiella fastighetsmarknaden

Carl Andersson
Fredric Andersson

Copyright © Carl Andersson, Fredric Andersson 2022

Båda författarna har gemensamt bidragit till hela examensarbetet.

Fastighetsvetenskap, Institutionen för teknik och samhälle
Lunds Tekniska Högskola
Lunds Universitet
Box 118 221 00

ISRN LUTVDG/TVLM 22/5502SE

Tryckort: Lund

Effekten av fastighetsköp via bolag

The effects of real estate transactions via companies

Examensarbete utfört av/Master of Science Thesis by:

Carl Andersson, Civilingenjörsutbildning i Lantmäteri, LTH, Lunds Universitet

Fredric Andersson, Civilingenjörsutbildning i Lantmäteri, LTH, Lunds Universitet

Handledare/Supervisor:

Ingemar Bengtsson, universitetslektor, Fastighetsvetenskap, LTH, Lunds Universitet

Examinator/Examiner:

Fredrik Kopsch, docent, Fastighetsvetenskap, LTH, Lunds Universitet

Opponent/Opponent:

Amanda Forslund, Civilingenjörsutbildning i Lantmäteri, LTH, Lunds Universitet

Oskar Forslund, Civilingenjörsutbildning i Lantmäteri, LTH, Lunds Universitet

Nyckelord:

Bolagisering, bolagsförvärv, lagfartsförvärv, hyreshusenhet, fastighetstaxering, transparens, fastighetstransaktion, fastighetsvärdering, transaktionsmarknad, kommersiella fastigheter

Keywords:

Company acquisitions, legal registration transactions, commercial real estate, transparency, taxable value, property taxation, real estate transaction, real estate valuation, transaction market

Effekten av fastighetsköp via bolag

Abstract

The trend of increasing commercial real estate transactions via companies has a negative impact on the process of estimating the taxable values. This due to the sharp decrease of comparison material for our Swedish authorities. Real estate transactions via companies also enable information about the transaction to be kept secret from outside parties. The study aims to show how various parties in the commercial real estate market are affected by this, what consequences it entails and what opportunities and incentives there are for increased transparency in the transactions.

To fulfill the purpose of the study, data from two different methods are obtained. First, transactions with different forms of acquisitions are identified and analyzed. Secondly, a total of nine interviews are conducted with various parties in the industry of commercial real estate.

The study shows that the Swedish authorities are more limited in their ability to adapt their working methods to a market where real estate transactions via companies are the dominating acquisition type than other parties in the industry. The real estate companies are the ones with the least need for increased information and transparency, which is why none of their representatives experience lack of transparency in the transactions as a big problem. The real estate valuers however, experience that the trend has led to a greater degree of hidden information and uncertainty on published price levels. In principle, three different proposals for constitutional amendments could be identified from the interviews, in order to improve the availability of information in the commercial real estate market.

Effekten av fastighetsköp via bolag

Sammanfattning

Idag sker majoriteten av alla kommersiella fastighetstransaktioner via bolag. Detta sker genom att först låta paketera fastigheterna i bolag, för att sedan avyttra aktierna i bolagen där fastigheterna ingår. Drivkraften bakom förvärvsmetoden är sänkta transaktionskostnader, främst genom skattebesparingar. Detta innebär att allt färre transaktioner sker på traditionellt vis, det vill säga som fast egendom med ansökan om lagfart. Lantmäteriet menar att detta har försvårat processen med att ta fram taxeringsvärden för rikets kommersiella fastigheter. Detta främst på grund av att underlaget i taxeringsprocessen blir tunnare, då datainsamlingen endast görs från köp via lagfart. En ökad andel bolagsförvärv riskerar också att leda till en mindre transparent marknad med sämre tillgång till information, då bolagsförvärven inte görs offentligt tillgängliga.

Syftet med studien är att undersöka hur transparensen och informationstillgången på den kommersiella fastighetsmarknaden påverkas av att färre transaktioner görs via lagfart, vilka konsekvenser det orsakar för marknadens aktörer samt om det finns möjligheter och incitament till ökad informationstillgång. För att uppnå syftet ska fyra olika frågeställningar besvaras. Den första frågeställningen syftar till att kartlägga fördelningen av lagfarts- och bolagsköp, samt undersöka till vilken grad lagfartsköpen anses vara representativa. Detta besvaras genom att analysera transaktioner av hyreshusenheter mellan åren 2018 och 2021. Resterande tre frågeställningar besvaras genom semistrukturerade intervjuer med nio olika aktörer på den kommersiella fastighetsmarknaden, i kombination med transaktionsanalysen. Intervjufrågorna behandlar aktörernas möjlighet att samla på sig marknadsdata, deras uppfattning av transaktionsmarknadens nuvarande transparens och informationstillgång, samt vilka incitament och möjligheter de ser för en ökad sådan.

Studien bekräftar att bolagsförvärv är den dominerande förvärvstypen för segmentet, med en fortsatt ökande trend - något som visar sig ha skapat olika typer av problem för branschens aktörer. Av intervjuerna, framgår att myndigheterna har större begränsningar i sin förmåga att anpassa sina arbetssätt till en transaktionsmarknad där bolagsförvärv dominerar, i kontrast till övriga aktörer. Generellt anses det inte föreligga tillräckligt starka incitament för att parter i ett bolagsförvärv ska delge mer information till utomstående än i nuläget. Övriga aktörer framhåller att en författningsändring kan komma att vara nödvändig för att öka informationstillgången och transparensen i transaktionerna. Av intervjuerna utkristalliseras principiellt tre olika förslag på författningsändringar, med syfte att öka transparensen och informationstillgången i transaktionerna. Som åtgärd för att förenkla fastighetstaxeringen, föreslås det att myndigheterna ska ges möjlighet att inkludera samtliga förvärvstyper som underlag vid datainsamlingen, däri bolagsförvärv. Som åtgärd för att öka transparensen på hela fastighetsmarknaden ges förslaget att bolagsköpen ska tillkännages och offentliggöras, i kombination med en skatt, likställd med den befintliga stämpelskatten. Ett tredje alternativ är att sänka stämpelskatten till en sådan nivå att besparingarna av att sälja via bolag ej längre anses lika motiverad. På så vis ska det öka andelen offentlig information i Lantmäteriets fastighetsprisregister genom fler lagfartsförvärv, samtidigt som administrativa kostnader som uppstår vid bolagiseringen bedöms minska.

Effekten av fastighetsköp via bolag

Förord

Vi vill börja med att rikta ett stort tack till alla som har ställt upp på intervjuer och bidragit med sin kompetens till vår studie. Ett stort tack även till Lantmäteriet för hjälpen med idén och uppbackning genom hela processen, samt till vår handledare Ingemar Bengtsson för kloka råd.

Efter fem års studier på Lunds Tekniska Högskola vill vi också ta tillfället i akt och tacka alla övriga lärare, kurskamrater och vänner vi har lärt känna under årens gång. Tack Lund!

Lund, juni 2022

Carl Andersson
Fredric Andersson

Effekten av fastighetsköp via bolag

Innehållsförteckning

| | | |
|-------|--|----|
| 1 | Inledning | 1 |
| 1.1 | Problemformulering | 1 |
| 1.2 | Syfte | 2 |
| 1.3 | Avgränsningar | 2 |
| 1.4 | Metod | 2 |
| 1.5 | Disposition | 3 |
| 2 | Bakgrund..... | 4 |
| 2.1 | Kommersiella fastighetstransaktioner | 5 |
| 2.2 | Värderingsmetoder | 6 |
| 2.3 | Fastighetstaxering | 7 |
| 2.4 | Transaktionskostnader och priseffektivitet | 9 |
| 2.5 | Tidigare studier | 11 |
| 2.5.1 | Statliga Offentliga Utredningar..... | 11 |
| 2.5.2 | Tidigare examensarbeten | 12 |
| 2.5.3 | Diskussion..... | 14 |
| 3 | Empiri | 15 |
| 3.1 | Datapresentation, frågeställning 1A..... | 15 |
| 3.1.1 | Undersökningsmetod | 15 |
| 3.1.2 | Resultat..... | 17 |
| 3.2 | Datapresentation, frågeställning 1B..... | 23 |
| 3.2.1 | Undersökningsmetod | 23 |
| 3.2.2 | Resultat..... | 24 |
| 3.3 | Intervjuer | 33 |
| 3.3.1 | Undersökningsmetod | 33 |
| 3.3.2 | Intervjuobjekt | 34 |
| 3.3.3 | Resultat..... | 36 |
| 4 | Analys | 46 |
| 4.1 | Så säljs hyreshusenheter..... | 46 |
| 4.2 | Förvärvsformens betydelse | 48 |
| 4.3 | Möjligheterna att extrahera information | 50 |
| 4.4 | Transparensen i transaktionerna..... | 51 |
| 5 | Slutsats | 54 |
| | Referenser | 55 |
| | Bilaga 1 – Typkoder..... | 58 |
| | Bilaga 2 – Områdesindelning..... | 59 |
| | Bilaga 3 – Intervjufrågor..... | 60 |

Effekten av fastighetsköp via bolag

1 Inledning

Kapitlet innehåller problemformulering, syfte, avgränsningar, metod och disposition.

1.1 Problemformulering

Det idag normala sättet att sälja kommersiella fastigheter är att först låta överföra fastigheten eller fastigheterna i ett separat paketeringsbolag, för att sedan avyttra dessa genom försäljning av aktier i paketeringsbolaget. Då det är bolaget och inte aktieägarna i bolaget som äger fastigheten, inträffar inget officiellt ägarbyte på den underliggande fastigheten. Detta till skillnad från en traditionell direktförsäljning där fastigheten säljs som fast egendom och byter ägare när ansökan om lagfart har beviljats.

Den övergripande drivkraften för att köpa och sälja fastigheter via bolag är att sänka transaktionskostnaderna. Till skillnad från lagfartsförvärv innebär fastighetsköp via bolag att det varken utgår någon stämpelskatt eller skatt på den realiserbara vinsten, varför skattebesparingar är ett stort motiv. Att samla flera fastigheter i ett bolag för att köpa eller sälja i en transaktion kan också göra processen att sälja flera fastigheter smidigare och sänka administrativa kostnader, jämfört med om varje enskild fastighet skall säljas via lagfart i separata processer. Att köpa och sälja fastigheter via bolag innebär dock att andra kostnader uppstår. Det måste först bildas ett nytt bolag att knyta äganderätten till, ett bolag som sedan ska administreras och förvaltas innan avyttring. Därtill omfattas fastighetsköp via bolag av andra regelverk och medför en generell mer komplicerad process där transaktionen pågår i flera led, varför extern juridisk hjälp ofta behöver anlitas. Den senaste offentliga utredningen visar att bolagsförvärv är den dominerande förvärvsformen på den kommersiella fastighetsmarknaden, varför marknadens aktörer likväl tycker sig uppnå sänkta transaktionskostnader med att köpa och sälja fastigheter via bolag (SOU 2017:27).

En direkt konsekvens av att det inte sker något lagfartsskifte vid bolagsförvärv är att köpet inte offentliggörs i Lantmäteriets fastighetsprisregister, varför inte någon information om dessa köp kan användas i arbetet med fastighetstaxering eller för offentlig statistik. En följd av reducerat ortsprismaterial är att de svenska myndigheterna inte har underlag nog för att kunna fastställa tillförlitliga och trovärdiga taxeringsvärden med den arbetsgång som förordas i Fastighetstaxeringslagen och Fastighetstaxeringsförordningen (ibid). Den begränsade insynen i kommersiella fastighetstransaktioner riskerar även att begränsa möjligheten för utomstående aktörer att få en transparent bild av marknaden med tillgänglig information. En mindre transparent marknad med högre grad dold information riskerar således att marknaden blir mer svåranalyserad (Bengtsson, 2018).

På uppdrag av Lantmäteriet har vi till syfte att utreda effekten av fastighetsköp via bolag genom denna studie. Övriga intressenter till studien kan vara Skatteverket, fastighetsbolag, fastighetsrådgivningsbolag, banker och låneinstitut, samt akademiskt verksamma inom området.

1.2 Syfte

Syftet med studien är att undersöka hur transparensen och informationstillgången på den kommersiella fastighetsmarknaden påverkas av att färre transaktioner görs via lagfart, vilka konsekvenser det orsakar för marknadens aktörer samt om det finns möjligheter och incitament till ökad informationstillgång.

1.3 Avgränsningar

Arbetet avgränsar sig till att undersöka den svenska transaktionsmarknaden för fastigheter taxerade som hyreshusenheter. Detta innebär att de är taxerade i den så kallade 300-serien, enligt Skatteverkets typkodsindelning (Skatteverket, u.å.). En lista med typkoderna för samtliga typenheter finnes i bilaga 1. Vidare avgränsas studien till att endast undersöka två typer av förvärvsmetoder, lagfarts- och bolagsförvärv.

1.4 Metod

För att göra studien undersökningsbar härleds ur syftet fyra olika frågeställningar, vilka presenteras nedan:

- *Frågeställning 1:*
 - a. *Hur säljs kommersiella hyreshusfastigheter i Sverige?*
 - b. *Är lagfartsköp av hyreshusenheter representativa?*
- *Frågeställning 2: Vilka möjligheter finns det att extrahera relevant marknadsdata för att analysera kommersiella fastighetstransaktioner?*
- *Frågeställning 3: Hur upplever aktörerna transparensen i kommersiella fastighetstransaktioner?*
- *Frågeställning 4: Finns det incitament för, och möjligheter till, ökad transparens i kommersiella fastighetstransaktioner?*

För att besvara frågeställningarna används i huvudsak två olika forskningsmetoder; en kvantitativ dataanalys och kvalitativa intervjuer. Vi har valt en kombination för att kunna använda den kvantitativa empirin som underlag inför intervjuerna, men också för att få ett bredare perspektiv i studien.

Den kvantitativa delen syftar främst till att besvara den första frågeställningen. Det genomförs genom att samla in transaktionsdata från Lantmäteriets transaktionsdatabas för lagfarna fastighetsköp, samt från Datschas transaktionsdatabas för paketerade köp via bolag. Data samlas in åren för 2018 till 2021. I Datschas transaktionsdatabas förs endast register över transaktioner där köpeskillingen är 40 miljoner SEK eller mer, varför samma urval görs i Lantmäteriets databas, innehållandes lagfartsförvärv. Detta för att få ett underlag med så jämförelsebar data som möjligt. Hur datamaterialet behandlas framgår vidare i avsnitt 3.1.1 och 3.2.1.

Resterande frågeställningar besvaras genom kvalitativ forskningsmetod via intervjuer, i kombination med den kvantitativa delen. Bakgrundsavsnittet är till för att ge läsaren tillräckligt med underlag och kännedom om ämnet, samt ge en genomgång om vad som tidigare skrivits om ämnet. Intervjuerna har till syfte att ge en vidare förståelse och insikt i de olika aktörernas syn på ämnet, varför totalt 9 yrkesverksamma representanter från diverse olika aktörer i branschen har intervjuats. Gemensamt för intervjuobjekten är att de konsumerar och/eller producerar transaktionsdata på den svenska kommersiella fastighetsmarknaden. Inför varje intervju har intervjuobjekten fått avgöra om intervjun ska spelas in eller inte. Likaså, har de blivit tillfrågade om de vill vara anonyma eller inte. Inspelade intervjuer har transkriberats i sin helhet och finns att tillgå på begäran. Intervjuerna genomförs antingen fysiskt eller via digitalt videomöte. Se avsnitt 3.3.1 för att se hur intervjuerna har lagts upp ytterligare, avsnitt 3.3.2 för att läsa mer om intervjuobjekten och bilaga 3 för intervjufrågorna.

1.5 Disposition

1 Inledning

Kapitlet innehåller problemformulering, syfte, avgränsningar, metod och disposition.

2 Bakgrund

Kapitlet syftar till att ge läsaren möjlighet att skapa sig en uppfattning om ämnet och begreppen. Här presenteras hur och varför fastighetsköp via bolag uppstår, tillsammans med nödvändig information för att kunna ta till sig studiens empiri, analys och slutsats.

3 Empiri

Det empiriska resultatet som avsnittet har till syfte att presentera, föregås av en beskrivning av undersökningsmetoden där tillvägagångssättet för att få fram resultatet i de olika delarna beskrivs. Den kvantitativa delen är uppdelad i två delar för att urskilja de två delfrågorna i den första frågeställningen, medan den kvalitativa delen samlar all empiri från intervjuerna.

Den kvantitativa empirin presenteras genom sammanställda figurer och den kvalitativa delen genom en sammanställning av intervju svaren, klassificerat genom angivna frågeställningar.

4 Analys

I detta kapitel analyseras insamlad empiri, med avsikt att undersöka och utreda frågeställningarna ytterligare. Kapitlet syftar därmed till att bidra med ytterligare inslag och synvinklar till det identifierade problemområdet, i ljuset från den insamlade empirin.

5 Slutsats

Här presenteras en sammanfattning av det som tidigare presenterats i analysen.

2 Bakgrund

Kapitlet syftar till att ge läsaren möjlighet att skapa sig en uppfattning om ämnet och begreppen. Här presenteras hur och varför fastighetsköp via bolag uppstått, tillsammans med nödvändig information för att kunna ta till sig studiens empiri, analys och slutsats.

Kommersiella fastighetstransaktioner har i takt med att mer fördelaktiga skatteregler etablerats, skiftat till att främst utgå från regler i Köplagen (1990:931) genom indirekta försäljningar där fastigheterna paketeras i bolag. Detta istället för att säljas som fast egendom på direktmarknaden genom bestämmelser i Jordabalken (1970:994). Konsekvensen av att fler fastighetstransaktioner domineras av bolagsförvärv, är att det begränsar möjligheterna till att samla offentlig statistik och därmed få en överblick över transaktionsmarknaden (SOU 2017:27).

Lantmäteriet har utöver ett ansvar för att säkra ägandet för alla Sveriges fastigheter och upprätthålla en rättssäker fastighetsindelning, även i uppgift att producera, förvalta och tillhandhålla grundläggande fastighetsinformation med fungerande digital infrastruktur. Uppdraget inbegriper upprätthållandet och drift av ett fungerande fastighetsprisregister, som utgör en del av fastighetsregistret (SOU 2003:111). Fastighetsprisregistret skapades i mitten av 1990-talet för att sammanställa och lagra uppgifter om överlåtelse på fastighetsmarknaden, med syfte att tillhandahålla underlag för värdering, kreditgivning och beskattning av landets fastigheter (ibid). En stor och viktig skillnad vid ett lagfartsförvärv och ett bolagsförvärv är att fastigheten vid en lagfartsaffär byter rättslig ägare på fastigheten genom lagfartsskiftet, vilket ej är fallet vid ett bolagsförvärv. När Lantmäteriet har beviljat ägarbytet och lagfarten, skrivs det således in i fastighetsregistret och registreras i fastighetsprisregistret där informationen blir offentlig. Det lagstadgade kravet om att ansöka om lagfart (JB 20 kap. 1 §) och det faktum att köpeskillingen noteras i fastighetsregistret vid godkännandet, gör att lagfartsförvärv bidrar till en transparent och öppen transaktionsmarknad.

Vid bolagsförvärv byter fastigheten inte rättslig ägare, varför inget lagfartsbyte och inskrivning i fastighetsprisregistret sker. Därtill finns det inget annat lagkrav på att parterna i ett bolagsförvärv måste avyttra någon som helst information om det, varför insyn i affären i stor mån styrs av hur villiga parterna som ingår är att delge sig av informationen frivilligt. Om majoriteten av transaktionerna på marknaden för hyreshusenheter sker via bolagsförvärv, riskerar det således att information om marknadsläget uteblir och att fastighetsprisregistret representerar ett snedvridet urval. Lagfartsförvärven är inte nödvändigtvis representativa på sina respektive delmarknader, varför en ytterligare konsekvens kan vara att ortsprismaterialet inte speglar marknaden. Problemet blir särskilt påtagligt för Skatteverket och Lantmäteriet vid förberedelsearbetet inför fastighetstaxering som innebär upprättandet av ett representativt ortsprisregister. Materialet blir inte bara tunnare i takt med att allt fler affärer sker genom bolag, det riskerar också att bli icke representativt för sitt segment och delmarknad (SOU 2017:27).

2.1 Kommersiella fastighetstransaktioner

Lagfartsförvärv

Traditionella fastighetsförvärv på direktmarknaden ska följa reglerna i Jordabalk (1970:994) 4 kap. och sker kortfattat genom att upprätta en godkänd köpehandling undertecknad av både köpare och säljare. Köpehandlingen ska minst innehålla en överenskommen köpeskillning och en tydlig överlåtelseförklaring. Sedan ansöker den nya ägaren om lagfart för fastigheten för att bli rättfärdig ägare, vilket behandlas av Inskrivningsmyndigheten, för att sedan registreras i fastighetsregistret. Ett fastighetsförvärv via jordabalken som efterföljs av en lagfartsansökan, kallas för lagfartsförvärv (Julstad, 2011).

Vid en fastighetsförsäljning kan vinst uppstå för säljaren. Denna vinst kallas för realisationsvinst och ska vid ett lagfartsförvärv tas upp till beskattning. Skattereglerna regleras i Inkomstskattelag (1999:1229) och skiljer sig åt beroende på om försäljningen görs av en fysisk person eller ett företag, där fysiska personer i allmänhet har en skatteplikt på kapitalvinsten om 27 procent vid kommersiella fastighetsförsäljningar. För ett företag klassas eventuell realisationsvinst - definierat som skillnaden mellan nettoförsäljningsintäkterna och bokfört värde - som en rörelseinkomst, vilket är en typ av bolagsskatt. År 2022 beskattas detta med en fast skattesats om 20,6 procent (65 kap. 10 § IL). Det utgår också en stämpelskatt som åligger köparen vid lagfartsskiftet. Stämpelskatt regleras i Lag (1984:404) om stämpelskatt vid inskrivningsmyndigheter och gäller vid förvärv av fast egendom i samband med ansökan om lagfart. Skattebeloppet baseras på det högsta av köpeskillningen vid förvärvet och taxeringsvärdet från föregående år och motsvarar 4,25 procent för juridiska personer och 1,5 procent för privatpersoner och bostadsrättsföreningar (Bokelund Svensson, 2019).

Vid beviljad lagfart offentliggörs transaktionen i Fastighetsprisregistret, varpå uppgifter om transaktionen kan komma att användas som ortsprismaterial av Lantmäteriet, värdefullt i bland annat värderings- och i fastighetstaxeringsyften (Skatteverket, 2011). Fastighetsöverlåtelser via lagfart, eller information från fastighetsregister finns att tillgå för allmänheten direkt via Lantmäteriet eller dess återförsäljare som har köpt informationen (Lantmäteriet, 2022).

Bolagsförvärv

Det numera vanliga förvärvssättet på den kommersiella fastighetsmarknaden är att först låta paketera fastigheten i ett underliggande bolag, för att sedan avyttra paketeringsbolagets aktier där fastigheten ingår. I denna kontext kallas det för bolagsförvärv. Då försäljningen inte officiellt avser den underliggande fastigheten, utan paketeringsbolagets aktier, är eventuell realisationsvinst inte skattepliktig. Detta under villkoren att försäljningen rör sig om så kallade näringsbetingade andelar eller aktier. Sådana är onoterade aktier, eller noterade aktier där moderbolaget har andelar som motsvarar minst tio procent av rösterna i bolaget. Då det inte sker något lagfartsskifte, utgår inte heller någon stämpelskatt. I och med detta, offentliggörs inte heller

transaktionen i fastighetsregistret. I jämförelse med lagfartsförvärv innebär alltså ett bolagsförvärv att köparen undgår stämpelskatt samtidigt som säljaren undgår skatt på eventuell realisationsvinst (Larsson et al., 2017). Sänkta transaktionskostnader, som dessa skattemässiga fördelar innebär, anses vara de starkaste drivkrafterna för att välja att genomföra transaktionerna som bolagsförvärv (SOU 2017:27). Transaktionskostnader förklaras mer ingående i avsnitt 2.4.

Avyttring av aktier i aktiebolag är inte offentlig information, varför det är upp till parterna i transaktionen om de vill offentliggöra information om köpet. Kommersiella fastighetstransaktioner sker därtill ofta genom att samla, eller paketera, flera fastigheter i en och samma transaktion. Fastigheterna i portföljen kan, utöver fastigheters heterogena karaktäristika i grunden, vara lokaliserade på olika delmarknader eller i olika segment, vilket kan göra det svårare att analysera än försäljningar av enskilda fastigheter. Överlåtelser av fastighetsportföljer kan dessutom komma med en rabatt eller premie på de underliggande fastighetsvärdena. Dessa faktorer tillsammans gör att analyser av bolagsförvärv inte sällan upplevs som svåra och tidskrävande, i jämförelse med traditionella fastighetstransaktioner på direktmarknaden (Larsson et al., 2017).

Övriga fastighetsförvärv

En tredje alternativ förvärvsform är genom fastighetsreglering via Fastighetsbildningslagen (1970:988). Detta sker vanligtvis genom att reglera in en fastighet i en redan ägd sådan, eller i två steg genom att först förvärva en fastighet och reglera in en annan fastighet i den nyligen förvärvade. Det huvudsakliga skälet till att parter väljer denna lösning är att undslippa stämpelskatten på den fastighet som regleras in, varför inte sällan den reglerade fastigheten har ett större marknadsvärde än den som fastigheten regleras in i. För att det ska vara ekonomiskt lönsamt för den som utför regleringen ska den potentiella stämpelskatten undergå förrätningskostnaden, något som inte alltid är självklart. I de fall när den bedömningen görs, väger de ekonomiska incitamenten tyngre än risken för förlorade inteckningar, lång handläggningstid och juridiska tvister - dels i lämplighetsprövningen, men också i dispyter om vad som ska ingå i köpet. Liksom vid ett bolagsförvärv, kan dessa typer av transaktioner innebära förlorat ortsprismaterial. Överlåtelsetypen är dock ej lika vanlig vid överlåtelser av hyreshusenheter, även om det förekommer (Larsson et al., 2017).

2.2 Värderingsmetoder

Ett centralt värdebegrepp när det kommer till värdering av fastigheter är marknadsvärde. Begreppet har kommit att förändrats över tiden, men en fram till idag erkänd definition av begreppet är att det kan beskrivas som det troligaste priset vid en affärsuppgörelse givet en normal marknadsexponering (Gustafsson et al., 2019).

Ortsprismetoden är en vanlig metod för att bedöma en fastighets marknadsvärde. Metoden baseras på tidigare, jämförbara fastighetstransaktioner där diverse olika viktiga värdepåverkande faktorer jämförs och bedöms (Brunes, 2015). Beroende på syftet med värderingen, fastighet som värderas och noggrannhet i slutresultatet, finns

det många olika tillvägagångssätt för att bedöma marknadsvärdet med hjälp av ortsprismetoden. Vid fastighetstaxering är det denna metod som i första hand används. Tillvägagångssättet skiljer sig dock åt beroende på typenhet, där hyreshusenheter exempelvis värderas med vad som brukar kallas för en avkastningsbaserad ortsprismetod (Skatteverket, 2011).

Andra vanliga metoder vid fastighetsvärdering är avkastningsmetoden och produktionskostnadsmetoden, som tar fasta på andra faktorer än jämförbara försäljningar för att bedöma marknadsvärdesnivån (Bengtsson, 2018).

Avkastningsmetoden bygger på förväntningarna om en fastighets förmåga att producera positiva driftnetton i framtiden, då det finns anledning att tro att marknadsvärdet för kommersiella fastigheter är starkt kopplat till vad den producerar (Gustafsson et al., 2019). Metoden kräver således information om fastighetens hyresintäkter, drift och underhållskostnader, avgifter och skatter för att kunna göra en bedömning om det framtida driftnettot. Det är en vanlig metod vid fastighetsvärdering, som inte sällan används i kombination med ortsprisvärdering för att göra justeringar till vad som har bedöms genom avkastningsmetoden (Brunes, 2015). Vid undermåligt ortsprismaterial är det också denna metod som används vid fastighetstaxeringen (5 § 5 kap. FTL)

Produktionskostnadsmetoden är en metod som kan komma att användas vid fastighetsvärdering och i fastighetstaxeringen, om varken ortsprismetoden eller avkastningsmetoden är genomförbart. Metoden är dock främst användbar vid bedömning av värdet på specialfastigheter, där ovanligt få historiska försäljningar av liknande objekt finns att tillgå och geografiskt läge eller verksamhet är oväsentligt för värdet (Jansen Van Vuuren, 2016). Metoden går ut på att bedöma marknadsvärdet med hjälp av råmarksvärdet och produktionskostnader för byggnaden, med avdrag för värdeminskningen och prisjusteringar för råmarksvärdet (Brunes, 2015). Saknas det jämförbara köp eller om fastigheten inte genererar några hyresintäkter kan detta således vara en lämplig metod för fastighetsvärderare. Detta då metoden kortfattat går ut på att uppskatta marknadsvärdet med hänsyn till ersättningskostnaden, givet att det inte finns någon verksamhet på fastigheten (French & Gabrielli, 2007).

2.3 Fastighetstaxering

Processen kring fastighetstaxeringen omfattas av ett antal olika lagrum, däri Fastighetstaxeringslagen (1979:1152), Lag (1984:1052) om statlig fastighetsskatt och Lag (2007:1398) om kommunal fastighetsavgift.

En hyreshusenhet är en, av Skatteverket indelad, typ av taxeringsenhet vid fastighetstaxeringstillfället. Det kommer sig av att alla byggnader och typ av mark delas in i olika ägoslag, vars kombinationer bildar olika typer av taxeringsenheter, där hyreshusenhet således utgör en typ (se bilaga 1). I Fastighetstaxeringslagens andra kapitel definieras taxeringsenheten hyreshusenhet som en byggnad med minst tre

bostäder i, alternativt minst en lokal. En hyreshusenhet är också en byggnad med kontor, butik, hotell, restaurang eller liknande. En taxeringsenhet kan omfatta hela fastigheter, såväl som delar av en fastighet och flera olika fastigheter tillsammans. Indelningen görs på urval av fastighetens användning och beskaffenhet vid ingången av det år för vilket taxeringen bestäms, vilket brukar benämnas som beskaffenhetstidpunkten. Vid fastighetstaxering bestäms ett taxeringsvärde för varje taxeringsenhet, med undantag för vissa skatte- och avgiftsfria fastigheter där det ej är nödvändigt. Målet med fastighetstaxeringen är att taxeringsvärdet ska motsvara 75 procent av fastighetens marknadsvärde, två år före taxeringsåret (Bokelund Svensson, 2019).

I Fastighetstaxeringslagens (1979:1152) femte kapitel anges att marknadsvärdet avser det pris som fastigheten skulle ha sålts för på den allmänna marknaden, i den kontexten ska bedömningen av marknadsvärdet göras utifrån det genomsnittliga prisläget två år före fastighetstaxeringen sker. Som tidigare nämnt, ska prisläget i första hand grunda sig på marknadsanalyser och statistik över redan gjorda försäljningar (ortsprismetoden), i andra hand avkastningsmetoden och i tredje hand produktionskostnadsmetoden. Det är Skatteverket, som beslutsfattande myndighet, som har ansvar för taxeringsärendet, men de tar stor hjälp av Lantmäteriet, delvis genom att studera transaktionsdata i Fastighetsregistret för att samla ortsprismaterial (Skatteverket, 2011).

Som redan nämnts, är förberedelsearbetet inför fastighetstaxeringen och framtagande av ett tillförlitligt ortsprismaterial utgör en stor och viktig del i hur slutresultatet av taxeringen blir - alltså vilket taxeringsvärde som fastigheten till slut får. Vid framtagande av ett representativt ortsprismaterial, antages endast sådana lagfartsköp för vilka det antas att inga ovidkommande omständigheter kan komma att påverka köpeskillingen. Majoriteten av gallringsurvalen görs helt automatiskt genom utarbetade mallar för vilket transaktionen ska infinna sig inom, beroende på vilken taxeringsenhet som avses. Ej gallrade köp läggs upp för manuell granskning, där granskningen sker på olika vis beroende på vad det är för typ av enhet. För enhetstyper där tillgången på köp är stor, såsom för småhusenheter, ifrågasätts representativiteten i högre grad än för enhetstyper där färre köp registreras. För hyreshusenheter läggs större vikt på utredningsarbetet och att granska de enskilda transaktionerna, varför köpen i större utsträckning genomgår en manuell granskning av regionala värderingstekniker med hög lokal marknadskänedom. Därtill genomförs ofta en så kallad förtida uppgiftsinsamling, där fastighetsägarna själva får i uppgift att uppge information om fastighetens intäkter och utgifter (19 kap. 8, 10 §§ FTL), med syfte att kartlägga uppgifter om fastighetens driftnetto. Den förtida uppgiftsinsamlingen, det insamlade ortsprismaterialet och värderingarna från värderingsteknikerna är viktiga uppgifter inför fastställningen av korrekta taxeringsvärden (Skatteverket, 2011).

I Fastighetstaxeringslagens första avdelning, första kapitel hittas de inledande bestämmelserna om hur fastighetstaxeringen går till. Fastighetstaxering av hyreshusenheter sker vart tredje år, antingen genom allmän- eller förenklad

fastighetstaxering. Den allmänna fastighetstaxeringen sker vart sjätte år och avser samtliga fastigheter i Sverige. Den förenklade fastighetstaxeringen avser endast småhus-, hyreshus- och lantbruksenheter och sker också vart sjätte år, men med tre års förskjutning gentemot den allmänna fastighetstaxeringen. Därtill, kan det tillkomma en ytterligare fastighetstaxering mellan dessa taxeringsår, en så kallad särskild fastighetstaxering. Detta sker endast om en ny taxeringsenhet bildas, en fastighet anses ha fått fel klassificering eller om karaktäristikan på fastigheten har ändrats till den grad att det anses nödvändigt. I år, 2022, sker nästa förenklade taxering för hyreshusenheter och år 2025 nästa allmänna fastighetstaxering.

Fastighetstaxeringsvärdet är framförallt avgörande i bestämmandet av hur stor avgift eller skatt som ska tas ut på fastigheten för dess ägare. Fastighetstaxeringen används även i andra sammanhang, så som vid ersättningsfrågor vid intrång eller inskränkningar, vid byggnadsavskrivningar, kreditupplysningar och som underlag för lån när fastigheten ska stå som säkerhet. Ägare av hyreshusenheter innehållandes bostäder betalar en kommunal fastighetsavgift (1984:1052), medans ägare av hyreshus med icke kommersiella lokaler eller obebyggd tomtmark, betalar statlig fastighetsskatt (2007:1398). Den kommunala fastighetsavgiften är år 2022 begränsad till ett takbelopp om 1 519 kronor per bostadslägenhet, eller 0,3 procent av det taxerade värdet på bostadsbyggnaden och kringliggande tomtmark. Här väljs vanligtvis det lägsta belopp av de två tillvägagångssätten. Nybyggda hyreshus med bostäder behöver dock ej betala fastighetsavgift de första 15 åren, om värdeåret är 2012 eller senare. Ägaren till ett nybyggt bostadshus med värdeår 2022, behöver alltså inte betala någon fastighetsavgift fram till år 2037. Den statliga fastighetsskatten är 0,4 procent av taxeringsvärdet och avser hyreshusenheter med obebyggd tomtmark, bostäder som är taxerade under uppförande, tomtmark med bostadsbyggnad med annan ägare samt tomtmark som är bebyggd men saknar signifikant värde (under 50 000 kronor). För hyreshus med kommersiella lokaler tas en högre fastighetsskatt. Denna fastighetsskatt är på 1 procent och gäller både redan uppförda lokaler och lokaler under uppförande.

2.4 Transaktionskostnader och priseffektivitet

Ronald Coase var den som först myntade begreppet transaktionskostnader i artikeln ”The Nature of the Firm” (1937). Transaktionskostnader har sedan dess kommit att utvecklas till ett begrepp med många konceptuella grunder. Vid köp och försäljningar av fastigheter kan det grovt delas in i direkta- och indirekta transaktionskostnader. De direkta kostnaderna utgörs främst av skatter, men också av arvoden till mäklare, jurister eller andra rådgivare som part i transaktionen använder sig av i transaktionen. De indirekta kostnaderna är inte lika lätta att kvantifiera och är svårare att koppla till en särskild transaktion. Dessa kostnader utgörs i någon mån istället av kostnaden i att tillskansa sig information för att förverkliga en transaktion, information som anses nödvändig för att jämma ut asymmetrier mellan köpare och säljare. Kostnaderna som där uppstår, kan både vara köparens och säljarens egna eller upphandlade marknadsanalyser, förhandlingar, objektsvärderingar, arvoden till jurister eller annat kopplat till informationstillgång (Bulatovic & Nordensky, 2005).

Valet av förvärvsform är som tidigare nämnt i stor mån drivet av vad som innebär lägst samlade transaktionskostnader för parterna. Att aktörer på marknaden väljer att sälja fastigheter via bolag innebär således att de anser att de sänker transaktionskostnaderna så pass mycket att de bedömer att andra transaktionskostnader som uppstår i bolagiseringen inte överstiger alternativet av att sälja via lagfart. Om aktörer väljer att göra fastighetsaffärer genom lagfartsförvärv, är det i de flesta fall sannolikt på grund av att situationen är den omvända, att de skattemässiga fördelarna inte anses överväga de ökande kostnaderna som går att koppla till bolagsförvärv. Detta är en situation som sannolikt uppstår för mindre aktörer i högre grad, vilket motiveras av deras relativt sett lägre transaktionsintensitet och volym i affärerna. De har på grund av detta inte samma rutiner att genomföra bolagsaffärer och gör inte heller lika stora skattebesparingar som större, transaktionsintensivare bolag. Förvärvsformens betydelse skiljer sig därför sannolikt beroende på vilken aktör som agerar part i transaktionen (SOU 2017:27).

Priset av information, alternativkostnaden för samma mängd information, samt kostnaden i tid för att få fram informationen är tre andra centrala delar i begreppet transaktionskostnader. I detta sammanhang kan de beskrivas som indirekta transaktionskostnader, med tanke på att det inte nödvändigtvis är kostnader som uppstår i transaktionstillfället utan snarare är en kostnad för att minska informationsasymmetrin mellan köpare och säljare. En marknad med låg transparens kommer ha höga transaktionskostnader för priset på information och vice versa. Samma eller motsvarande information kan komma att innebära hög alternativkostnad, i form av både resurser och tid. Coase (1937) menar att marknaden ständigt försöker hitta sätt att minska transaktionskostnader och öka likviditeten. Det finns idag internettjänster som samlar information om den kommersiella transaktionsmarknaden med information som kan ha läckt ut via nyhetsmedia, vara bedömningar från kunniga i branschen eller vidimerade uppgifter från inblandade parter. Hade samtliga aktörer på marknaden haft tillgång till perfekt kunskap, skulle inte ett behov av en sådan tjänst finnas. Det hade inte heller funnits något behov av externa fastighetsvärderingar, mäklare, jurister eller annan rådgivning vid pris- och kontraktsförhandlingar. Flödet mellan materiella och produktiva tjänster skulle istället vara automatiskt och handeln ske mellan parterna på den direkta marknaden utan mellanhänder. Coase (1937) menar att en marknad med perfekt kunskap och full transparens föreligger är utopi, men att den alltid gynnas av organisering, effektiv tids- och resursallokering och hög grad av informationstillgång.

Bengtsson (2018) menar att den kommersiella fastighetsmarknaden, i jämförelse mot aktiemarknaden, ligger i andra spektrumet vad gäller priseffektivitet. Den kommersiella fastighetsmarknaden lider av en låg priseffektivitet med höga transaktionskostnader. Den låga priseffektiviteten påverkas också av fastigheternas heterogena karaktäristika med en relativt låg omsättning. Detta gör också att det inte är lika lätt att hitta jämförelseobjekt, såsom det anses vara för exempelvis småhus och bostadsrätter. Preiseffektiviteten påverkar inte bara hur värderingen av ett specifikt objekt bör gå till, det påverkar också hur grundligt marknaden bör analyseras för att kunna tillskansa sig relevant information. En låg priseffektivitet motiverar värdering

genom avkastningsmetod eller produktionskostandsmetod snarare än genom ortsprismetoden, med tanke på att jämförelseköpen på liknande objekt är få. Om antalet jämförelseobjekt är få, växer också behovet av att analysera de historiska affärerna mer djupgående genom omfattande marknadsanalyser. Detta för att få en grund för vilken information som kan extraheras ur de historiska köpen till enskilda objektsbedömningar, såväl som för segments- och delmarknadsbedömningar. En djupgående analys underlättar i arbetet med hur ett värderings- eller investeringsobjekts värdepåverkande faktorer skiljer sig åt från egenskaperna i jämförelsematerialet. En marknad med högre priseffektivitet har inte samma behov av analys eller förståelse för de ingående parametrarna, då omsättningen av samma typ av vara är hög (ibid).

2.5 Tidigare studier

2.5.1 Statliga Offentliga Utredningar

SOU 2017:27: Vissa frågor inom fastighets- och stämpelskatteområdet.

År 2017 presenterade Finansdepartementet utredningen ”Vissa frågor inom fastighets- och stämpelskatteområdet” (SOU 2017:27). Utredningen går bland annat igenom förekomsten av fastighetstransaktioner i bolagsform mellan åren 2013–2015 och undersöker om det finns något mönster avseende köpeskillningens storlek, iblandade aktörer eller geografisk plats. Den sammanfattande slutsatsen är att transaktioner som sker via bolag är dominerade i Sverige för köp över 40 miljoner med en ökande trend sett till de år som undersöks. Det är också större sannolikhet att transaktionerna sker på det sättet, ju högre köpeskillningen är. Slutsatsen är också att förekomsten av transaktioner via bolag är betydligt vanligare när säljaren är ett privat bolag.

Utredningen berör också vilken effekt fastighetstransaktioner via bolag har på transparensen på fastighetsmarknaden, på ett generellare plan. Här konstateras till att börja med att fastighetsbranschen är mycket mer transparent än andra branscher eftersom den omsätter en produkt som registreras i ett offentligt register. Utredningen visar dock att förekomsten av bolagsförvärv har minskat tillgången på offentlig information då dessa affärer inte registreras offentligt på samma sätt som de hade gjort om köpen skett via lagfart. Den minskade tillgången har å andra sidan vägts upp av det på marknaden etablerats webbaserade applikationer där kommersiella aktörer tillhandahåller liknande typ av information. Men då denna typ av information är dyr och svåråtkomlig för somliga aktörer, konstateras här att det finns en skillnad i hur man upplever att transparensen förändrats. För majoriteten av marknadens aktörer har transparensen inte påverkats i någon betydande grad då de har råd att köpa informationen. Emellertid visar utredningen att somliga intressenter, såsom myndigheter, journalister, politiker och akademiker upplever en sämre transparens då de varken är beredda eller har incitament för att betala för informationen. Lantmäteriets och Skatteverkets perspektiv över transaktionsmarknadens förändring, med sämre ortsprismaterial som följd, lyfts upp. Myndigheterna har bidragit med uppgifter till utredningen, vilka visar på att antalet representativa försäljningar av hyreshusenheter och industrienheter minskat under en lång tid. Utredningen visar att detta är ett problem

vid fastighetstaxering eftersom det leder till en sämre kvalitet och noggrannhet i fastighetstaxeringsvärdena.

Ett av huvudsyftena med utredningen var att komma fram till ett förslag på en författningsändring för att motverka paketering av fastigheter som ett skatteplaneringsverktyg. Utredningen ger ett förslag där ett bolagsförvärv – rent skattemässigt – ska likställas med en direktförsäljning. Detta skulle innebära en avskattning av fastigheter när ägande bolaget avyttrar sina aktier och där bolagets tillgångar till minst 75 procent består av fastigheter. Även ett substitut till den stämpelskatt som utgår vid köp via lagfart föreslås. Detta skulle innebära en schablonintäkt på 7,09 procent av det högsta värdet av marknadsvärdet och taxeringsvärdet föregående år. Dessutom föreslås att stämpelskatten för juridiska personer ska sänkas från 4,25 procent till 2 procent.

Någon författningsändring har dock ännu ej skett. År 2019 fick finansministern en skriftlig fråga om när en proposition ska förläggas, i syfte att ändra lagstiftningen för att förhindra fastighetspaketeringen som skatteplaneringsverktyg (Skriftlig fråga 2019/20:399). Finansministerns svar, var då att förslaget från utredningen är föremål för beredning inom Finansdepartementet (Svar på skriftlig fråga 2019/20:399).

2.5.2 Tidigare examensarbeten

Blockchain: fundamentet i en ny fastighetsmarknad? – En studie om digitala identiteter och tokens som verktyg för en likvid och transparent fastighetsmarknad.

År 2019 genomför två studenter på KTH ett examensarbete där syftet är att undersöka hur problem med likviditet och transparens på fastighetsmarknaden kan avhjälpas genom att placera fastighetsägande på blockkedjan. Semistrukturerade intervjuer genomförs med aktörer som fastighetsägare, banker och fastighetsrådgivare. Intervjuerna behandlar bland annat hur aktörerna ser på transparensen på fastighetsmarknaden. Resultatet visar att respondenterna generellt anser att transparensen är låg, främst avseende svårigheten att få tag på hyresnivåer och hyresgästsammansättningar och att den kanske främsta anledningen till detta är att fastighetsägarna inte vill offentligt publicera den typen av information, med risk för att det kan skada verksamheten. Vid en europeisk jämförelse lyfter flera respondenter att Sverige har en förhållandevis transparent marknad, men att Sverige ligger efter när det gäller hyresdata. Vidare anser flera respondenter att en mer transparent marknad skulle leda till mer precisa värderingar, vilket i förlängningen kan leda till effektivare investeringsbeslut. Det skulle även innebära en än mer likvid marknad som kan locka till sig fler investerare (Gustafsson Rydell & Hult, 2019).

Brist på ortsprismaterial – en effekt av fastighetstransaktioner genom bolagsförvärv.

År 2008 genomför en student på Malmö Högskola (nuvarande Malmö Universitet) ett examensarbete med syftet att belysa och reflektera över problematiken kring avsaknaden av ortsprismaterial för kommersiella fastigheter ur ett värderings- och analysperspektiv. Syftet är även att utreda vilka informationskanaler som finns för att samla in ortsprismaterial. För att besvara detta genomförs intervjuer med olika typer av aktörer i fastighetsbranschen. Arbetet kommer blandat annat fram till att problematiken med mindre tillgång till ortsprismaterial ser olika ut beroende på storleken på aktören. Författaren kommer fram till att större aktörer kan uppleva situationen som en konkurrensfördel om de har tillgång till mer information än konkurrerande, mindre likvida aktörer. Bristen på ortsmaterial har också skapat affärsmöjligheter i och med att den blivit mer svåråtkomlig och därmed mer värdefull. Det konstateras också att det inte finns någon generell metod för att samla på sig ortsprismaterial, varför det i hög grad är ett manuellt och tidskrävande arbete. De informationskanaler som finns är fastighetsprisregistret, kommunala förköpslistor, pressrealser samt fysiska kontakter med människor i branschen. Kontakter är det som oftast ses som den mest värdefulla källan, då mest aktuell informationen kan hämtas där. Vidare konstateras att ett samarbete inom branschen kring att dela med sig av ortsprismaterial kommer bli svårt då det inte finns några incitament för detta (Liljenberg, 2008).

Försäljning av fastighet direkt eller via aktiebolag – en jämförelse av ekonomiska konsekvenser.

År 2008 genomför två studenter på Lunds Tekniska Högskola ett examensarbete där skillnaderna mellan att köpa fastigheter direkt och via bolag jämförs; både från säljarens och köparens perspektiv. Intervjuer genomförs med mellanstora/stora fastighetsbolag verksamma i Malmöregionen. Respondenterna lyfter bland annat att den huvudsakliga fördelen med köp via bolag är att köparen undviker stämpelskatt. För köparen anses generellt de två stora nackdelarna vara att köparen får ett minskat avskrivningsunderlag, samt att det finns en latent skatteskuld i det köpta bolaget. Vidare uppskattar respondenterna att ca 90 procent av transaktionerna sker via bolag. Det fanns inget entydigt svar kring vilka typer av fastigheter som var mest lönsamma för transaktion via bolag (Herder & Wallenås, 2008).

Fastighetsförsäljning i bolagsform – En juridisk jämförelse mellan fast och lös egendom.

I ett ytterligare examensarbete från LTH år 2008 studeras lagstiftningen för överlåtelse av fastigheter som fast egendom genom jordabalken, med tillämpliga regler för lös egendom, för att utröna för- och nackdelar i köpformen. Felreglerna har konstaterats likartade och båda lagstiftningar bedöms vara dispositiva varför inga tydliga för- eller nackdelar utrönas. Författarna konstaterar att det finns en viss skillnad gällande

upplysnings- och undersökningsplikt beroende på om den säljs som fast- eller lös egendom (Arvidsson & Ivarsson, 2008).

2.5.3 Diskussion

Det finns flera likheter med detta arbete och de tidigare identifierade studierna. Inte minst gäller det den statliga offentliga utredningen SOU 2017:27. Utredningen gör dels en kartläggning av bolagsförvärven, men presenterar också möjliga åtgärder för att lösa problem som uppstått i samband med bolagsförvärven. Vad utredningen kommer fram till i denna fråga är något denna studie i viss mån kan bygga vidare på. I utredningen konstateras det att bolagsförvärv har en historiskt ökande trend mellan åren 2013–2015. Då det inte finns några uppenbara skäl till varför detta ska ha avtagit är det motiverat att undersöka hur trenden ser ut åren 2018–2021. Detta eftersom de problem som identifierats till följd av bolagsförvärvens dominans, sannolikt lär förstärkas i takt med att denna förvärvsform blir allt vanligare. Denna studie förväntas således bidra med en uppdaterad bild av den kommersiella fastighetsmarknaden avseende hyreshusenheter, med fokus på de två vanligaste förvärvstyperna. Det som också skiljer arbetet från tidigare studier, är att det innefattar en analys av historiska transaktioner i kombination med intervjuer. Det ger oss verktyg att lyfta fram flera olika aktörers perspektiv för att täcka in ett brett spektrum på fastighetsmarknaden, med aktuell transaktionsdata som grund.

3 Empiri

Det empiriska resultatet som kapitlet har till syfte att presentera, föregås av en beskrivning av undersökningsmetoden där tillvägagångssättet för att få fram resultatet i de olika delarna beskrivs. Den kvantitativa delen är uppdelad i två delar för att urskilja de två delfrågorna i den första frågeställningen, medan den kvalitativa delen samlar all empiri från intervjuerna.

Den kvantitativa empirin presenteras genom sammanställda figurer och den kvalitativa delen genom en sammanställning av intervju svaren, klassificerat genom angivna frågeställningar.

3.1 Datapresentation, frågeställning 1A

3.1.1 Undersökningsmetod

Frågeställning 1 a: Hur säljs kommersiella hyreshusfastigheter i Sverige?

Den första frågeställningen besvaras genom att analysera fastighetstransaktioner för hyreshusenheter mellan åren 2018–2021, där underliggande fastighetsvärde överstiger 40 miljoner SEK. Insamling av data för paketerade fastighetsförvärv via bolag görs från Datscha och för lagfartsförvärv på direktmarknaden från fastighetsprisregistret, med datamaterial tillhandahållet av Lantmäteriet. Efter datainsamling och databehandling presenteras de empiriska resultaten från dataanalysen i detta avsnitt, för att i avsnitt 4 analyseras vidare tillsammans med vad som har erhållits från intervjuerna och vad som tidigare har sagts i ämnet. Analysen i avsnitt 4 syftar till att klargöra hur fastigheterna traderas på den kommersiella hyreshusmarkanden och varför det är så, samt utreda om underlaget tillhandahållet från köp via lagfart är tillräckligt omfattande för att representera hela hyreshusmarknaden. I slutsatsen, se avsnitt 5, sammanfattas vad som tidigare sagts i analysen.

Datapresentationen börjar med att utreda hur kommersiella hyreshusfastigheter säljs i Sverige, det vill säga fråga 1a. Detta görs först genom att presentera hur stor andel av transaktionerna som överlåtits genom respektive förvärvsform, lagfarts- eller bolagsförvärv. På samma vis, behandlas även transaktionsvolym. Dataunderlaget fördelas sedan vidare med hänsyn på en rad olika aspekter för att jämföra de båda typerna av fastighetstransaktioner och besvara frågeställningen. Dessa presenteras nedan:

Geografisk plats

Transaktionerna delas in i EU:s regionindelning på makronivå, NUTS 2 (2019/1755/EG). Vilka län som ingår i respektive område framgår enligt bilaga 2. Områdena för vilket transaktionerna kategoriseras inom är:

- Stockholm, Östra Mellansverige, Småland med öarna, Sydsverige, Västsverige, Norra Mellansverige, Mellersta Norrland och Övre Norrland.

Lokalslag

Kategoriseringen görs utifrån fastigheter med taxeringsenhet hyreshusenhet, vilket är samtliga typenheter inom den så kallade 300-serien, se bilaga 1. I denna studie görs fem olika kategoriseringar utifrån denna serie, vilka är:

- 310 - tomtmark, 320 - bostäder, 321- bostäder och lokaler, 325 - lokaler, samt övriga taxeringsenheter inom 300-serien

Köpeskillning

Transaktionerna kategoriseras in i sju olika intervall med avseende på den köpeskillning som erlagts. Intervallen, i miljoner kronor, är följande:

- 40 - <70, 70 - <100, 100 - <150, 150 - <225, 225 - <350, 350 - <500 och 500<

Aktör

Transaktionerna delas även in i vilken typ av aktör som är säljare. Följande kategorisering görs:

- Bolag: här ingår aktiebolag, kommanditbolag och handelsbolag
- Allmännyttiga bolag och offentlig sektor: här ingår staten, landsting, kommuner och bolag som är medlemmar i Sveriges Allmännyttiga Bostadsbolag
- Privatpersoner
- Övriga: här ingår stiftelser, ekonomiska eller ideella föreningar eller sådana aktörer där uppgift helt saknas

Antal fastigheter i transaktionen

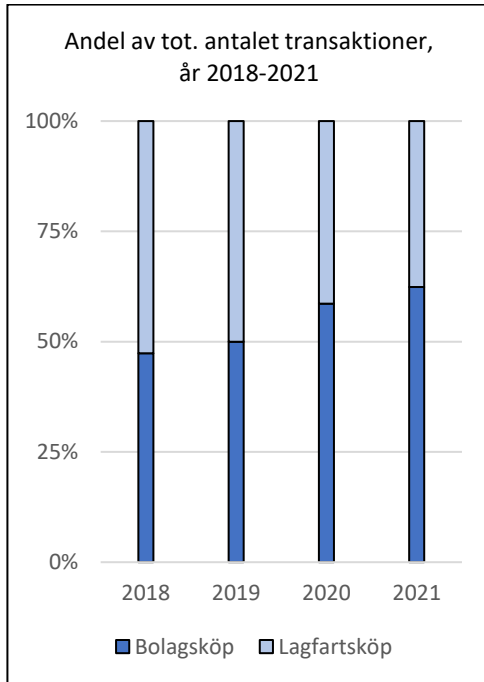
Transaktionerna delas upp med hänseende på om det ingår fler fastigheter i transaktionen, så kallade portföljförvärv, eller ej.

Först görs en binär kategorisering; Om det är en eller fler än en fastighet i transaktionen. Sedan görs en ytterligare kategorisering, där antalet fastigheter i transaktionen delas upp i olika intervall, vilka är:

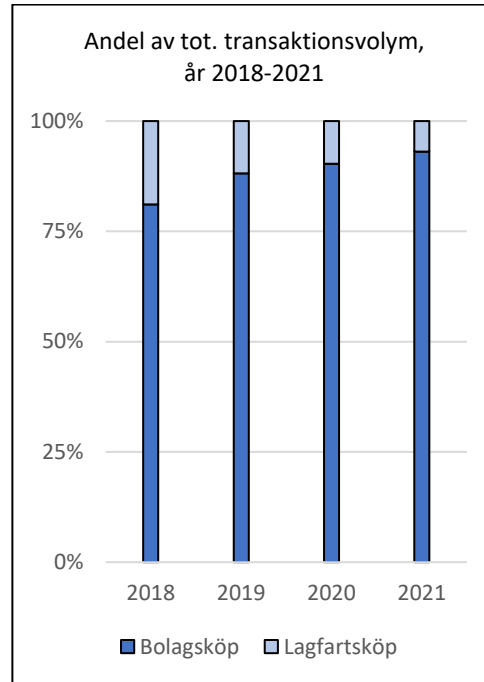
- 1 fastighet, 2 – 4 fastigheter, 5 – 10 fastigheter, 11 – 20 fastigheter, eller mer än 20 fastigheter.

3.1.2 Resultat

Överblick av transaktionsdata



Figur 1

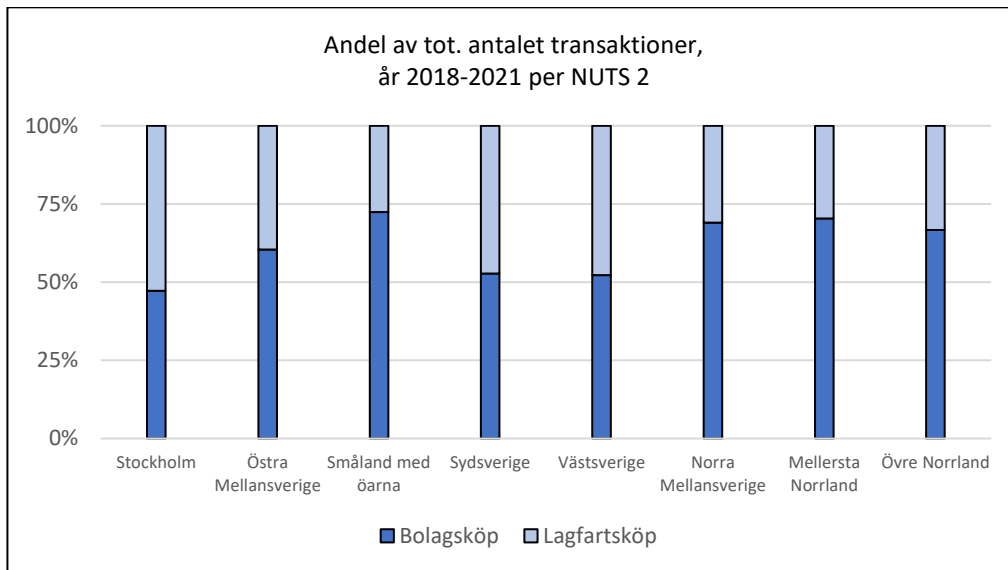


Figur 2

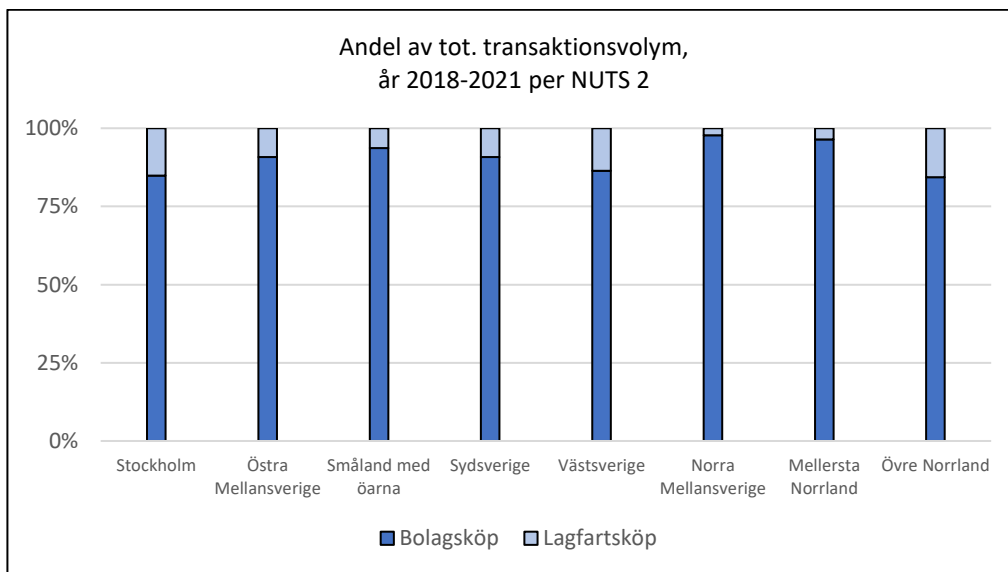
I figur 1 och figur 2 visas hur stor del av transaktionerna som har skett genom lagfarts- och bolagsförvärv, sett till både andel av totala antalet transaktioner och andel av den totala transaktionsvolymen.

Figurerna visar inte bara att bolagsförvärv är den dominerande förvärvstypen samtliga år mellan 2018 och 2021 sett till andelen av total transaktionsvolym. Figurerna uppvisar också en ständigt växande trend med ökad andel bolagsförvärv år till år, sett till både antalet transaktioner och andel av total transaktionsvolym.

Effekten av fastighetsköp via bolag



Figur 3

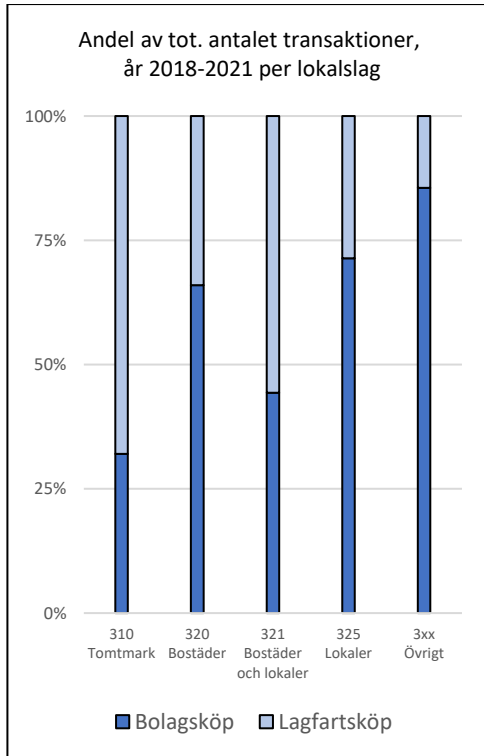


Figur 4

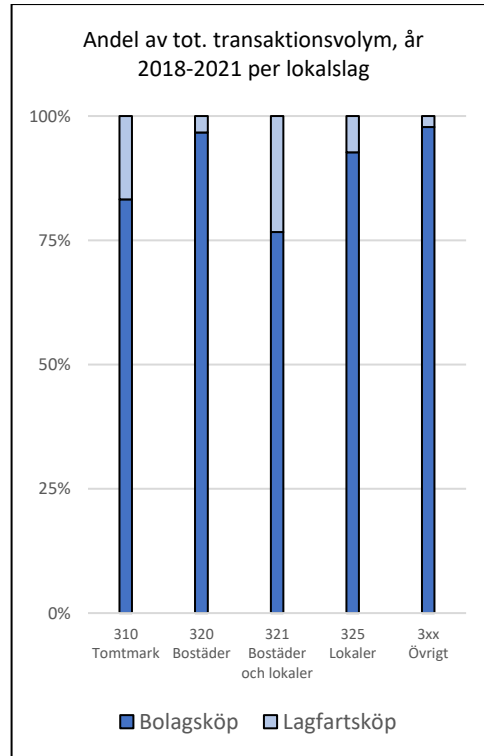
Figur 3 visar att andelen transaktioner i Sverige, sticker ut i område Stockholm, Västssverige och Sydsverige med lägre andel bolagsförvärv än i övriga områden. För områdesindelning, se bilaga 2.

Figur 3 och figur 4 i kombination, visar att det sammantaget vanligaste sättet att förvärva hyreshusenheter på samtliga geografiska områden i Sverige är via bolag, sett till transaktionsvolym. Sett till antalet transaktioner är bolagsförvärv vanligast i alla områden förutom Stockholm.

Effekten av fastighetsköp via bolag



Figur 5

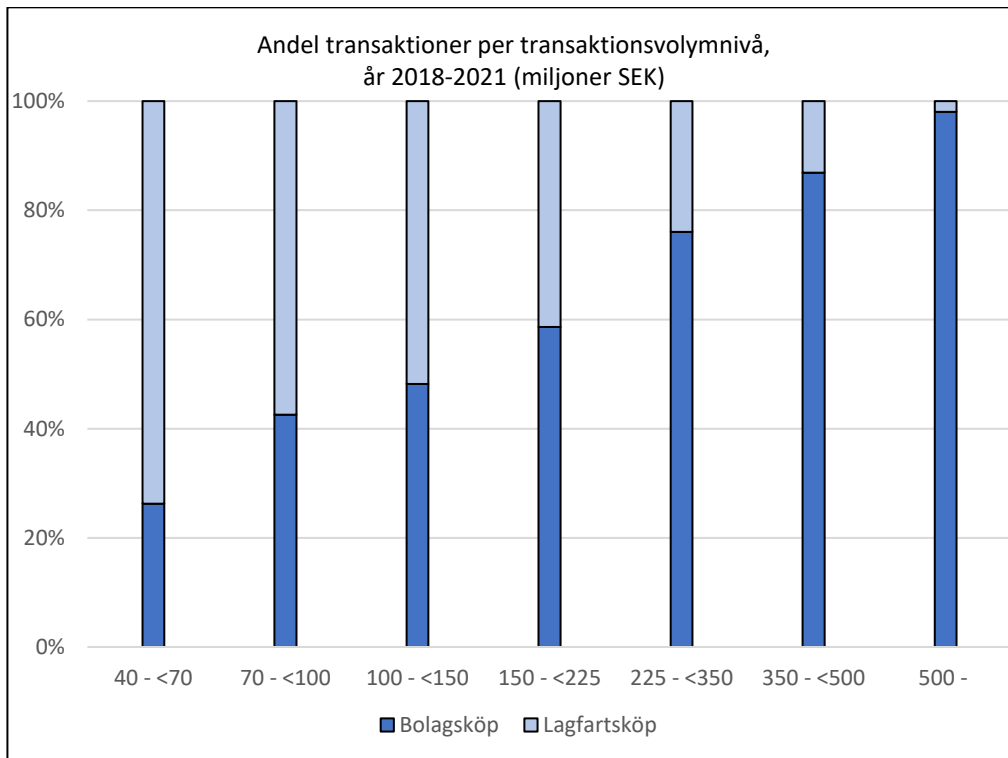


Figur 6

Fördelningen av lagfarts- och bolagsköp är i figur 5 och figur 6 presenterade med avseende på vilket lokalslag, eller typenhet, transaktionen främst avser. Av figurerna blir klart att transaktioner med enheter taxerade med typkod 321, bostäder och lokaler, samt typkod 310, tomtmark, vanligen sker som lagfartsköp, om man ser till antalet transaktioner. Bostäder och lokaler samt tomtmark har emellertid en högre andel bolagsköp sett till transaktionsvolymen, med cirka 77 procent respektive 83 procent bolagsförvärv. Dessa två lokalslag har dock högst transaktionsvolym för lagfartsköp, jämfört med de andra lokalslagen som inte täcker mer än 7 procent i någon av de andra typenheterna sett till volym.

Det kan av figurerna ovan konstateras att bolagsköp är den dominerande förvärvsformen för samtliga varianter av hyreshusenheter.

Effekten av fastighetsköp via bolag



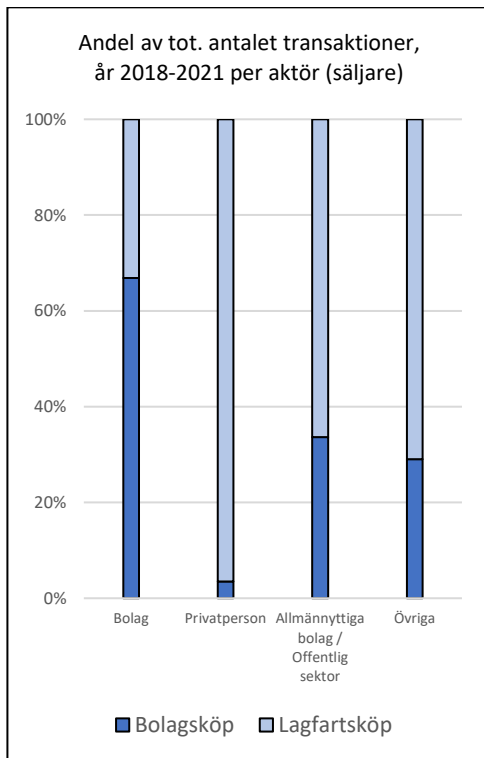
Figur 7

Figur 7 visar fördelningen mellan lagfarts- och bolagsköp med avseende på transaktionsvolym i angiven storleksanordning.

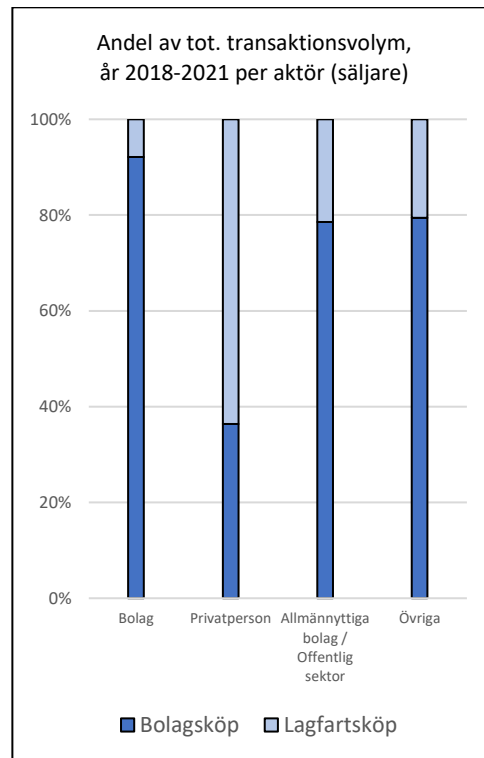
Av figuren framgår att transaktioner för hyreshusenheter med paketerade bolagsköp blir vanligare ju högre köpeskillingen är. Överlåtelser i spannet 40– <70 miljoner SEK domineras av direktförsäljningar via lagfart, som utgör cirka 74 procent av totala volymen av transaktioner i spannet. Lagfartsöverlåtelser är fortsatt vanligast, sett till volymnivå, till dess att transaktionerna hamnar i ett spann över 150 miljoner SEK. För transaktioner över 350 miljoner SEK, är det ytterst ovanligt med lagfartsköp.

Den genomsnittliga köpeskillingen mellan år 2018–2021 för lagfartsöverlåtelser var cirka 115 miljoner SEK, medan motsvarande siffra var 780 miljoner SEK för bolagsöverlåtelser. Direktöverlåtelser via lagfart är sammanfattningsvis vanligare på volymer under 150 miljoner SEK, medan det bland de volymmässigt stora affärerna knappt förekommer fastighetsköp via lagfart. Trenden förklaras sannolikt av att skattebesparingarna blir allt större i affärer på högre volymer, vilket gör det mer motiverat att bolagisera fastigheterna.

Effekten av fastighetsköp via bolag



Figur 8

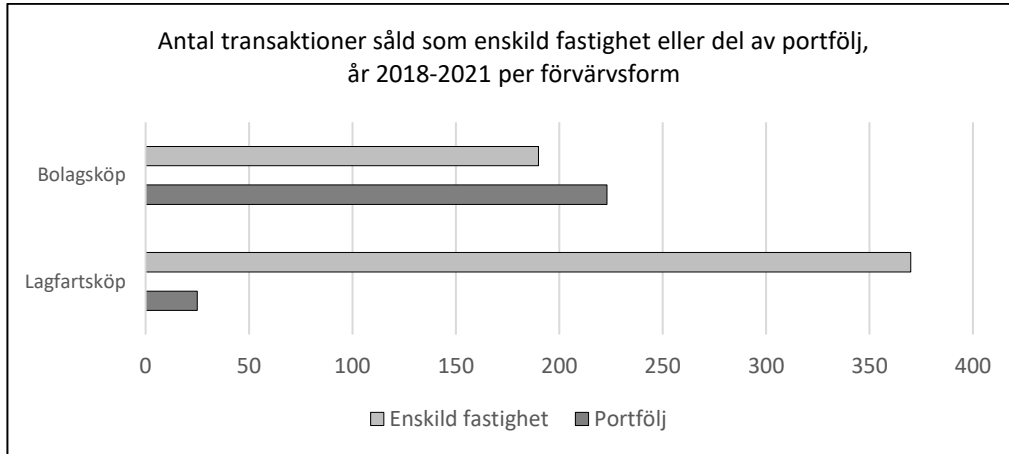


Figur 9

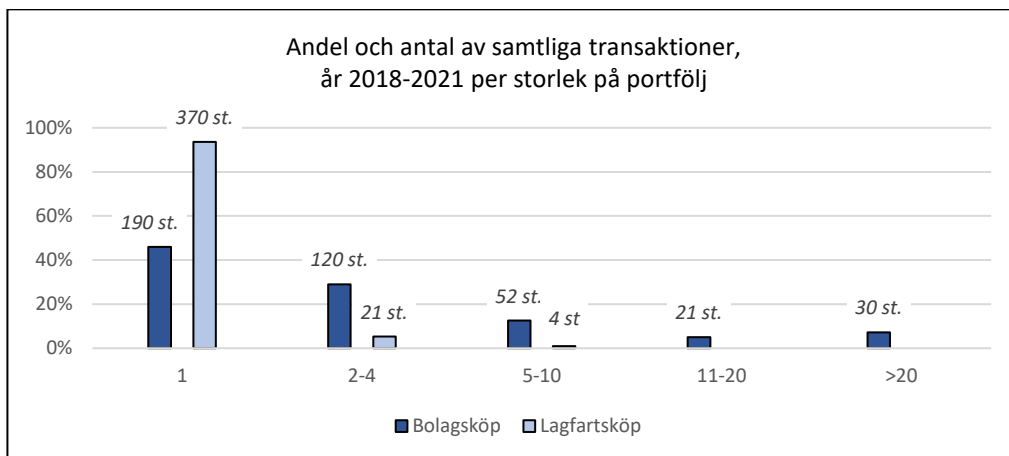
Figur 8 och 9 visar fördelningen mellan bolagsköp och lagfartsköp med avseende på vilken typ av aktör som agerar säljare i transaktionerna, sett till både antalet transaktioner och transaktionsvolym.

Sett till antal transaktioner, figur 8, dominerar lagfartsköp när säljaren är privatperson, vilket även gäller när säljaren utgörs av allmännyttiga bolag eller offentlig sektor, liksom för övriga typer av säljare. För bolag är det vanliga sättet bolagsförvärv. Sett till total transaktionsvolym är lagfartsköp fortsatt dominerade då säljaren är privatperson, medan bolagsköp är vanligast för de andra tre typerna av aktörer som säljare.

Jämförelse mellan förvärvsformerna



Figur 10



Figur 11

Figureerna ovan ska illustrera hur många enskilda fastighetsköp och portföljsköp det var mellan åren 2018–2021, samt med vilken förvärvsform de har förvärvats med. I figur 10 illustreras hur många bolagsköp och lagfartsköp där endast en fastighet har överlåtits, samt hur många som har varit del av en portfölj (mer än 1 fastighet). Figur 11 illustrerar hur fördelningen av bolagsköp och lagfartsköp ser ut med avseende på om transaktionerna är en del av en portfölj och storleken på den.

Av figur 10 och 11 framgår att det vid lagfartsköp är betydligt mer ovanligt med portföljsaffärer, även om det i viss mån förekommer. Vid paketerade bolagsköp sker däremot en majoritet av transaktionerna via portföljsaffärer.

3.2 Datapresentation, frågeställning 1B

3.2.1 Undersökningsmetod

Frågeställning 1b: Är lagfartsköp av hyreshusenheter representativa?

För att kunna undersöka den andra delfrågan i den första frågeställningen ska traditionella fastighetsöverlåtelser med köp via lagfart fortsatt jämföras mot indirekta fastighetstransaktioner där fastigheten har paketerats in i ett bolag och avyttras via bolaget. Här används samma grunddata som för första delfrågan, se avsnitt 3.1.1. I jämförelsen mellan de olika förvärvstyperna jämförs olika parametrar för att studera dess likheter och olikheter. Det är fortsatt transaktioner av hyreshusenheter, med ett ackumulerat underliggande fastighetsvärde ej mindre än 40 miljoner SEK mellan år 2018–2021 som granskas, med undantag för när K/T-värden ska jämföras. Då jämförs enbart data mellan år 2020–2021, då taxeringsvärden mellan år 2018–2019 saknas i transaktionsdatabasen från 2018–2019 från Datscha.

Innan frågeställningen kan undersökas och jämföras vidare, konstateras att dokumenterad köpeskillning från Datschas databas inte enbart är bekräftad sådan – utan att den i många fall bygger på externa tredjepartsbedömningar från fastighetsvärderare och/eller rykten från nyhetsmedia. Detta till skillnad från lagfartsköp, där erlagd köpeskillning i transaktionen bokförs i Fastighetsprisregistret i samband med när lagfart beviljas (Skatteverket, 2011). Därför jämförs först enbart bolagsförvärven, för att undersöka om det råder någon uppenbar skillnad i K/T-värde i de två olika utfallen; bekräftad köpeskillning eller ej. Om så är fallet, används enbart de transaktioner där det finns bekräftad köpeskillning i den fortsatta analysen mellan de två förvärvsformerna, alltså en sådan transaktion där part i transaktionen har valt att gå ut med köpeskillingen. Om inte, används även denna data. Detta då analysen delvis syftar till att undersöka huruvida den data som idag finns tillgänglig på marknaden är representativ för hela marknaden för segmentet, eller om bristen på transparens i bolagsaffärerna blir synlig i skuggan av den bekräftade, offentliga informationen som kommer av lagfarna förvärv.

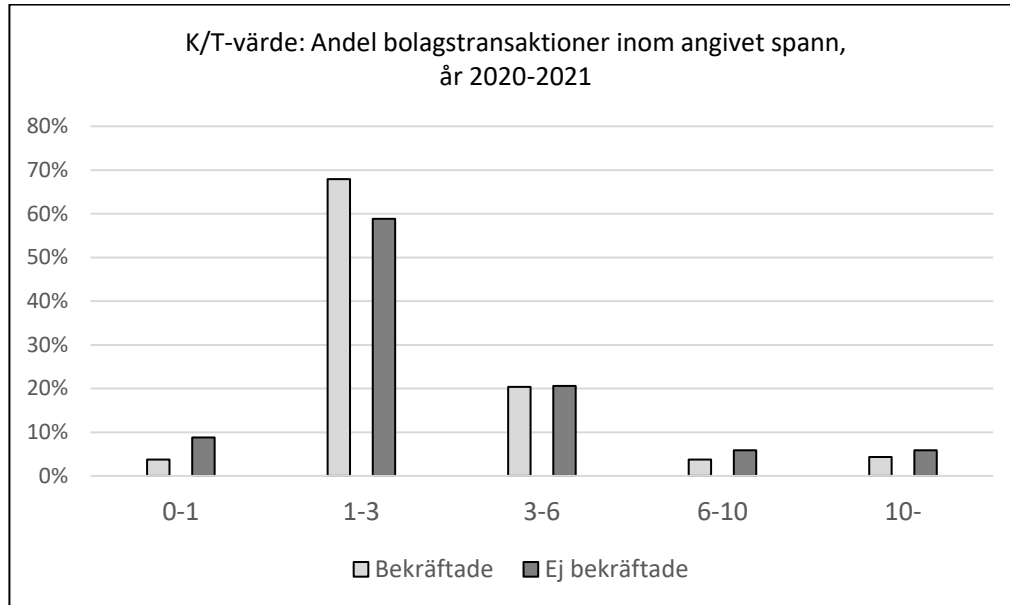
I vidare jämförelse studeras skillnader i olika parametrar mot bolagsköpen för att kunna undersöka huruvida lagfartsköpen är representativt för hela marknaden för hyreshusenheter. Dessa är:

- K/T-värde
 - Köpeskillning / Taxeringsvärde
- BKF (Bruttokapitaliseringsfaktor)
 - Köpeskillning / Bruttohyresintäkter
- Kr/Kvm (Kronor/kvadratmeter)
 - Köpeskillning / Uthyrbar area

Vidare studeras skillnader i portföljsköp mot enskilda fastighetsaffärer, för att undersöka om det finns något samband mellan ovan nämnda faktorer. Det görs också en distinktion mellan de två olika förvärvstyperna mellan enskilda fastighetsöverlåtelser och portföljsförvärv.

3.2.2 Resultat

Ej bekräftad köpeskilling – går datamaterialet att använda i vidare jämförelse?

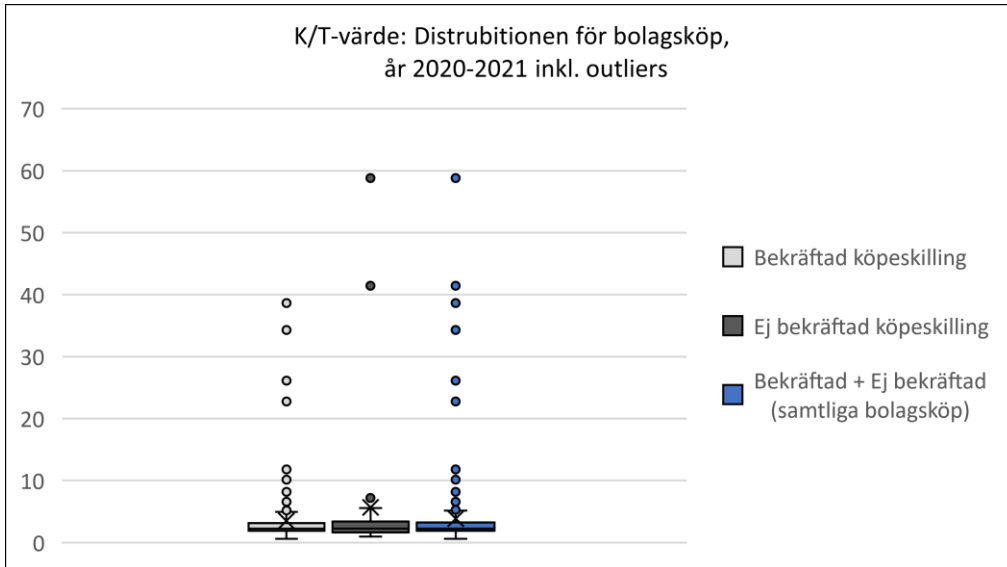


Figur 12

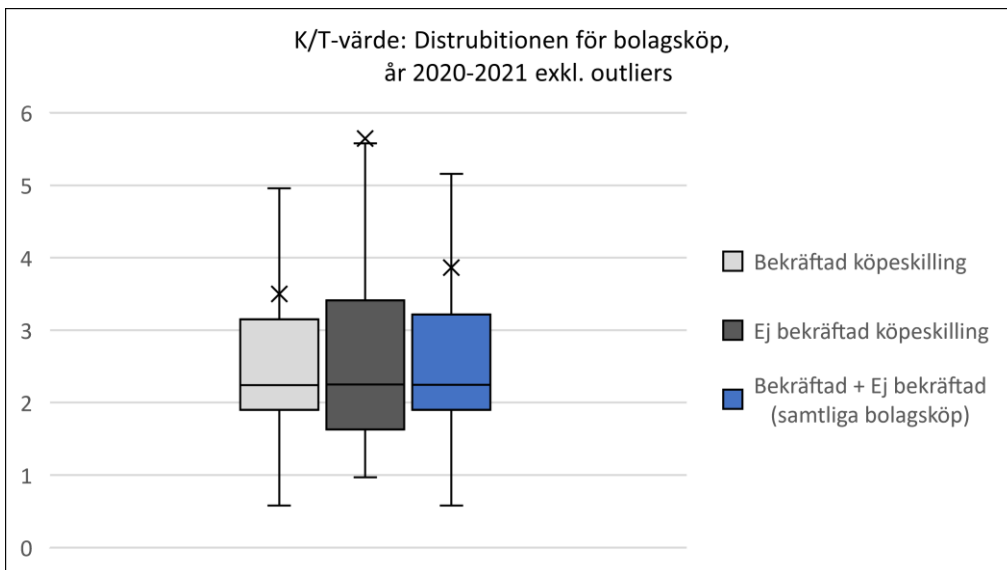
Figur 12 illustrerar angiven köpeskilling av fastigheten i ett bolagsförvärv i förhållande till överförda fastigheters taxeringsvärde, beroende på om det är en bekräftad köpeskilling eller ej. Detta görs genom att studera K/T-värdet. En ej bekräftad köpeskilling kan vara sådan bedömd av en extern värderare, en köpeskilling som det spekulerats om i nyhetspress eller liknande.

Från figuren kan utläsas att majoriteten av samtliga bolagstransaktioner har ett K/T-värde som ligger mellan 1–3 och att K/T-värden lägre än 1 och större än 6 är ytterst ovanligt. Av denna figur framgår det att det inte finns någon signifikant skillnad mellan de två olika utfallen som skulle ge oss någon grund för att gallra bort transaktionerna vars köpeskilling ej är bekräftad. Vad som ej syns i figuren är hur datamaterialet är fördelat. För att visa detta krävs det en annan typ av diagram, vilka presenteras i nästföljande figurer.

Effekten av fastighetsköp via bolag



Figur 13



Figur 14

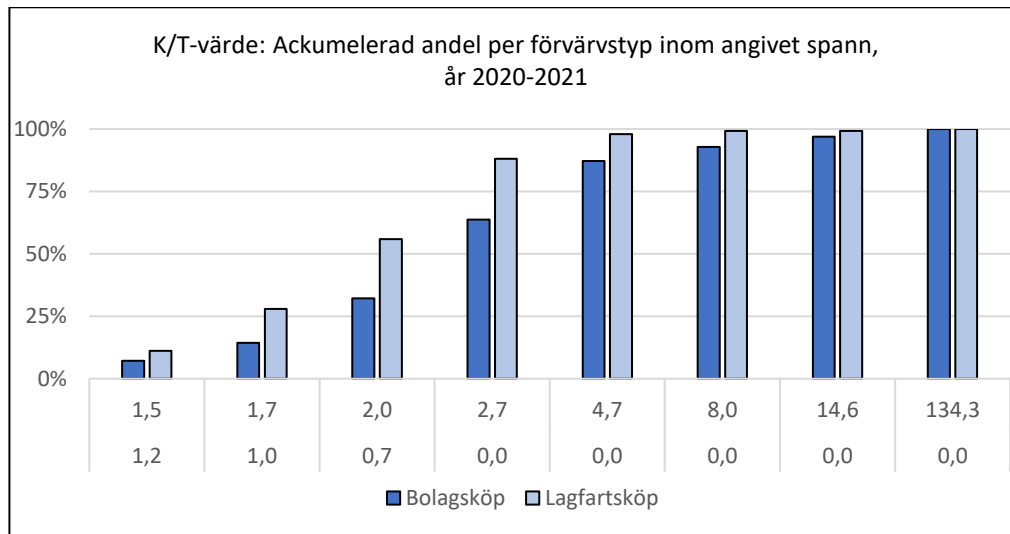
I figurerna ovan, figur 13 och figur 14, visas vad som kallas för lådagram, eller så kallade Box-Whisker Plots. Lådagramen kommer att återkomma i den fortsatta analysen, i vidare jämförelse av lagfarts- och bolagsköp. Dess syfte är att sammanfatta datamaterialet och distributionen med hjälp av ett antal olika mått på ett komprimerat och samlat vis. Diagramtypen presenterades första gången för nästan 50 år sedan av John W Tukey (1977), i hans bok *Exploratory Data Analysis*.

De värden som visas i diagrammen är medianvärdet (horisontellt streck genom ”lådan”), medelvärdet (kryss), undre och övre kvartilen (”lådans” övre och undre gräns), minimum- och maximumvärden (horisontells streck längst ut på ”svansen”) inom distributionen samt eventuella outliers (ringar). Avståndet mellan övre och undre kvartilen är det som rent illustrativt utgör ”lådan” och kan kallas både kvartilavstånd och interkvartilintervall. Den undre kvartilen markerar det 25e procentuella värdet och den övre kvartilen markerar det 75e procentuella värdet, varför lådan innehåller totalt hälften, 50 procent, av alla värden i datamaterialet som visas. Värden som ligger längre ifrån lådan än 1,5 gånger avståndet mellan de yttre kvartilerna, det så kallade interkvartilintervallet, betraktas i det här fallet som outliers. De lodräta strecken som går ut från lådan kallas för whiskers och de dras till det lägsta- och högsta bland de värden som inte betraktas som outliers. Intervallet är ett annat typ av mått på hur snedställd spridningen är av en fördelning (Meloun et al., 2011)

I nämnda figurer, figur 13 och figur 14, presenteras en distribution av K/T-värden i tre olika utfall – bekräftad köpeskillning, ej bekräftad köpeskillning och samtliga bolagsköp. Man kan utläsa att det är en något bredare distribution på de affärer vars köpeskillning ej är bekräftad, samt att medelvärdet är betydligt högre än i transaktioner med bekräftad köpeskillning, som förvisso också ligger utanför lådan högt över medianvärdet, om än ej lika extremt. Detta är något som kan förklaras av de outliers som syns i figur 13. I övrigt är det ingen uppenbar statistisk skillnad vid bekräftad eller ej bekräftad köpeskillning, då tillskottet av ej bekräftade köpeskillningar inte ger så stort utslag på den distribution där samtliga bolagsköp är inkluderade. Någon ytterligare gallring vid bolagsköpen anses därför ej nödvändig, varför samtliga bolagsförvärv är med i fortsatt analys.

Bolagsköp och lagfartsköp

I föregående avsnitt har det konstaterats att de bolagsköp vars köpeskilling ej är bekräftad inte avviker till den grad att de borde exkluderas från fortsatt jämförelse. Således kvarstår det att jämföra parametrar och nyckeltal som går att utvinna från transaktionerna, detta för att undersöka huruvida köp via lagfart är representativa för marknaden.

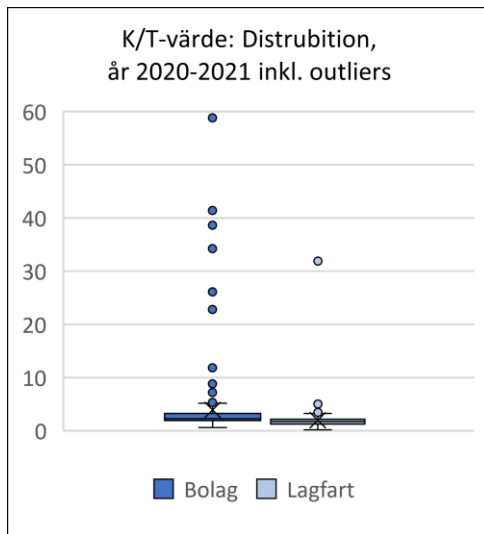


Figur 15

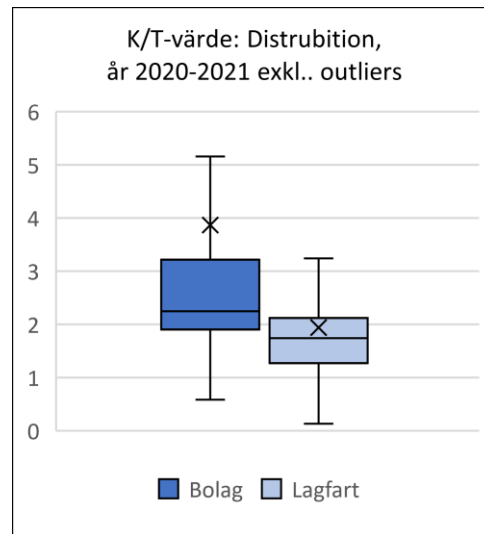
Figur 15 visar inom vilket spann K/T-värdena ligger för bolagsköp respektive lagfartsköp mellan åren 2020–2021. Y-axeln inleds från vänster av ett snävare spann som sedan successivt vidgas och till sist inkluderar samtliga köp längst till höger. Figuren visar att en större andel lagfartsköp ligger inom ett snävare spann. Mer än hälften av alla registrerade lagfartsköp över 40 miljoner SEK har ett K/T-värde som ligger inom spannet 0,7 och 2,0 jämfört med bolagsköp där inte mer än 27 procent av alla bolagsköp som har undersökts ligger inom samma spann.

För att undersöka fördelningen ytterligare, presenteras all transaktionsdata med hjälp av låddiagram. Detta görs även vid presentation av parametrarna BKF och K_r/K_{vm} .

Effekten av fastighetsköp via bolag



Figur 16

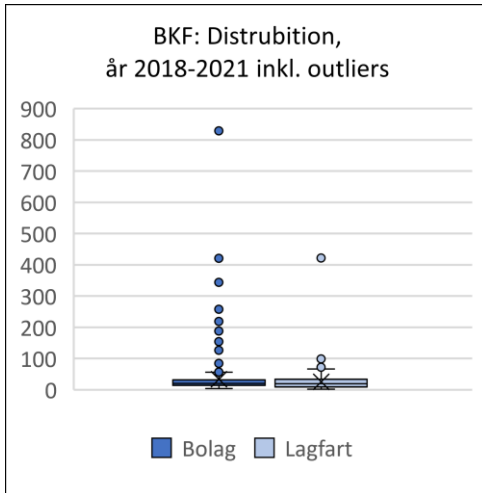


Figur 17

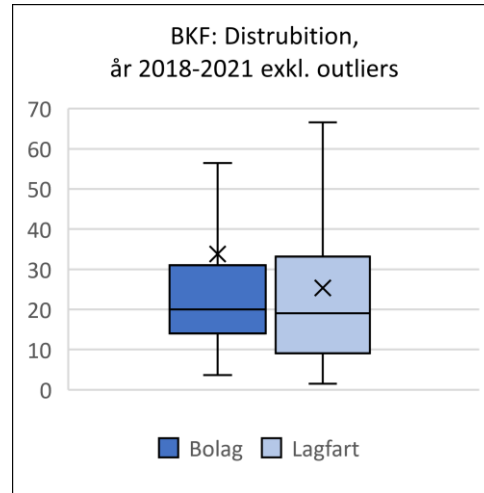
Låddiagrammen ovan, se figur 16 och figur 17, visar hur K/T-värdena är distribuerade. I figur 16 till visas fördelningen med samtliga outliers och i figur 17 till, en fokuserad bild över distributionen exklusive outliers. Av figurerna kan konstateras att bolagsköpen har många fler transaktioner vars K/T-värde är långt över det normala, i högre utsträckning än lagfartsköp. Detta drar upp medelvärdet och gör att både medianen och hela fördelningen, hamnar långt över lagfartsköpen.

Av figurerna går att utläsa att bolagsköpen uppvisar K/T-värde långt över lagfartsköpen med många outliers.

Effekten av fastighetsköp via bolag

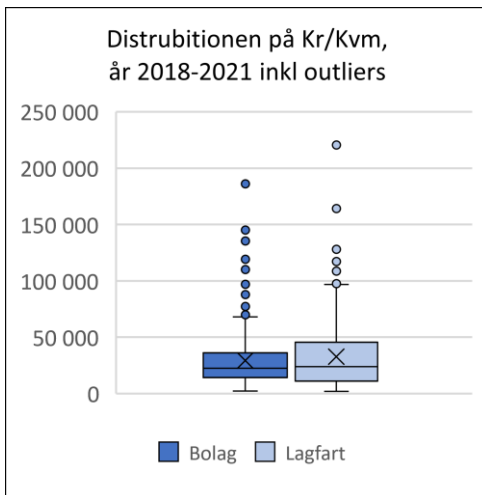


Figur 18

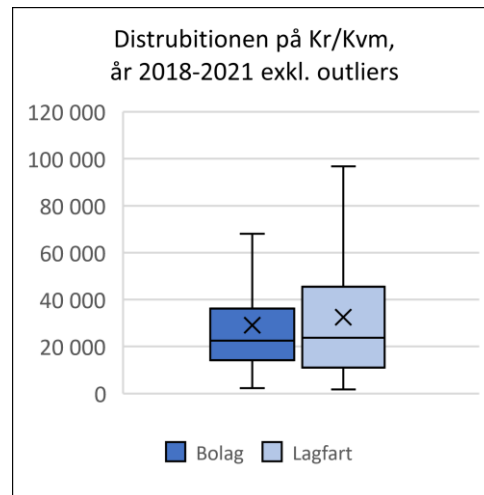


Figur 19

För att undersöka hur bruttokapitaliseringsfaktorn skiljer sig mellan bolagsköp och lagfartsköp görs samma typ av låddiagram som tidigare när K/T-värdena skulle undersökas, men nu med bruttokapitaliseringsfaktorn, se figur 18 och figur 19. Det kan konstateras att det inte är någon större avvikelse i de två olika fördelningarna, mer än att det är en något smalare sådan för bolagsköpen, men att medelvärdet ligger utanför lådan på grund av en stor mängd ovanliggande outliers som också är synligt. Lagfartsköpen har en något bredare distribution, men på jämnare nivå. Fastighetspriset per bruttohyra tycks därmed inte påverkas nämnvärt beroende på förvärvsform.



Figur 20

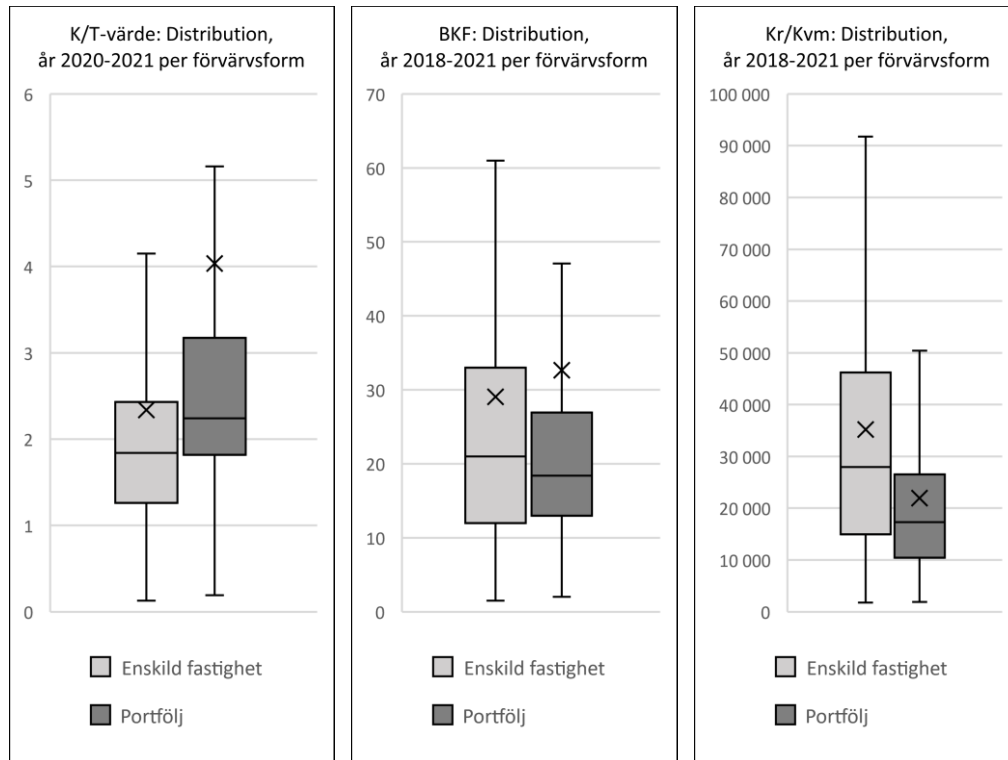


Figur 21

Här undersöks om det är någon skillnad mellan de två förvärvsformerna i kronor per uthyrningsbar area, se figur 20 och figur 21. Det är något bredare spann på lagfartsköpen, men ingen signifikant skillnad beroende på förvärvsform noteras.

Enskilda fastighetsköp och portföljsköp

I denna del undersöks skillnaderna i samma parametrar som ovan; K/T värde, BKF och Kr/Kvm, fast för enskilda fastighetstransaktioner och portföljstransaktioner. I figurena nedan, se figur 22, 23 och 24, görs det ej någon skillnad på vad det är för förvärvsform.



Figur 22

Figur 23

Figur 24

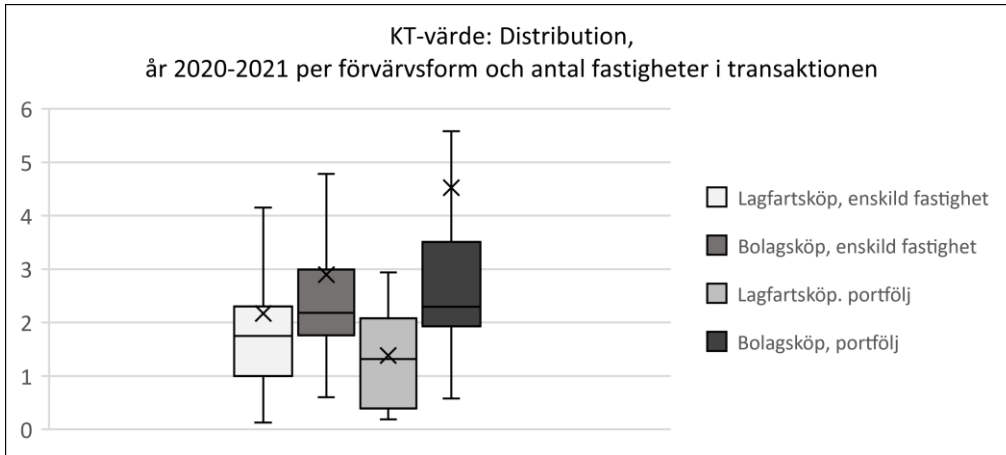
Det kan av figur 22 konstateras att portfölj köp i större utsträckning än enskilda fastighetsaffärer uppvisar högre K/T-värden. Medelvärdet är betydligt högre än för köp av enskilda fastigheter och ligger dessutom i den övre kvartilen. Notera att det endast är transaktionsdata från år 2020–2021, i kontrast till övriga figurer ovan, se avsnitt 3.2.1 om varför.

I figur 23, när Bruttokapitaliseringsfaktorn undersöks, syns ingen signifikant skillnad mellan enskilda fastighetstransaktioner och portföljsköp, även om medelvärdet är högre i portföljstransaktionerna, som är i övre kvartilen.

I figur 24, när köpeskillingen per uthyrbar kvadratmeter undersöks, syns att enskilda fastighetsaffärer har ett betydligt större spann av transaktioner inom fördelningen, vilket syns på lådans större spann. Portföljsaffärerna är mer samlade på lägre nivåer.

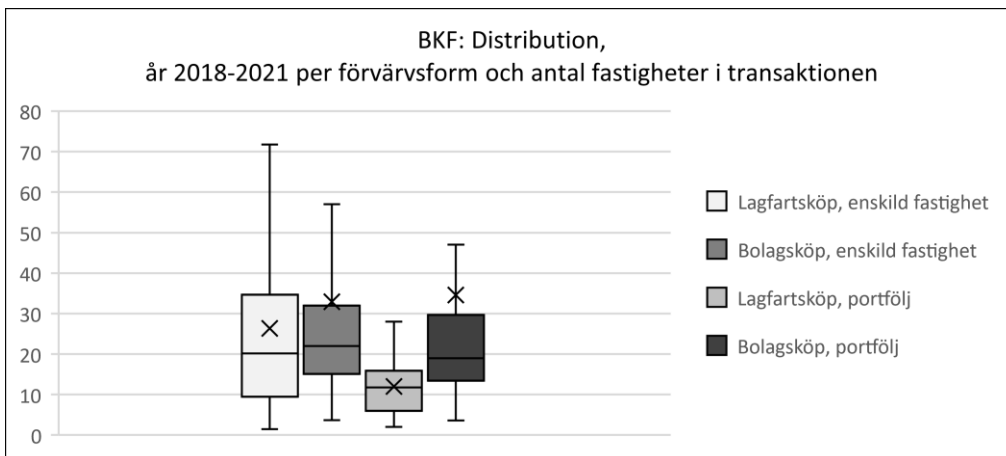
Effekten av fastighetsköp via bolag

Nedan visas distributionen av K/T, BKF och Kr/Kvm med avseende på det är en enskild fastighetsöverlåtelse eller en portföljsöverlåtelse, samt om det är ett lagfarts- eller bolagsköp, se figur 25, 26 och 27.



Figur 25

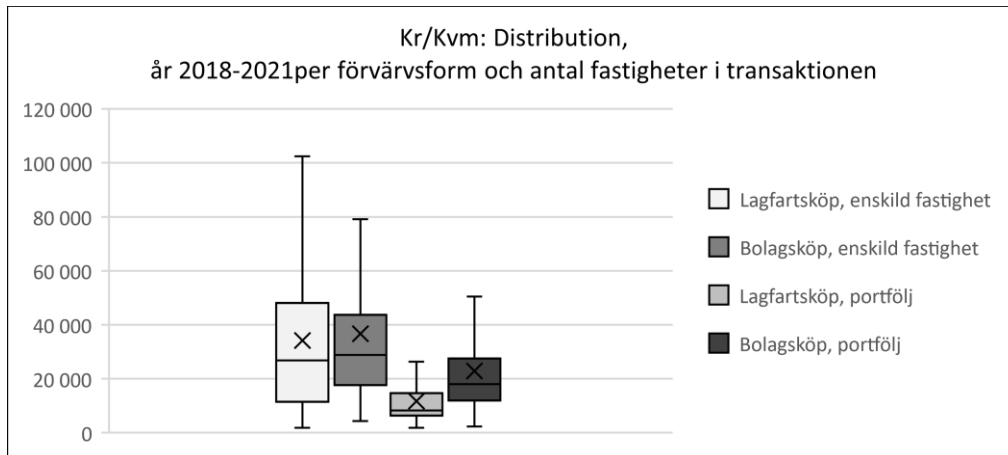
I figur 25 syns det att bolagsköpen har högre K/T-värden än lagfartsköpen, både sett till enskilda fastighetsöverlåtelse och portföljsöverlåtelse. De är klart större skillnad vid jämförelse av portföljsöverlåtelse sett till medelvärdet, där det är ca 1,4 för lagfartsköp och ca 4,5 för bolagsköp. För enskilda fastighetsöverlåtelse, är det inte särskilt stor skillnad, ca 2,2 för lagfartsköp och ca 2,9 för bolagsköp. Utöver medelvärdet råder det även en större skillnad sett till medianvärde och lådornas spann när det gäller överlåtelse av portföljer.



Figur 26

Effekten av fastighetsköp via bolag

I figur 26 kan man se att fördelningen med avseende på Bruttokapitaliseringsfaktorn följer ett liknande mönster som fördelningen med avseende på K/T i figur 25. Enskilda fastighetstransaktioner skiljer sig inte särskilt mycket vid en jämförelse mellan lagfartsköp och bolagsköp. Ser man till portföljsöverlåtelser ser man dock en tydlig skillnad mellan lagfartsköp och bolagsköp.



Figur 27

När det gäller fördelningen med avseende på Kr/Kvm, se figur 27, följer det mer eller mindre samma mönster som för bruttokapitaliseringsfaktorn i figur 26. Fördelningen är dock något mer koncentrerad med ett smalare spann. Medelvärde är också närmre medianvärdet, vilket antyder att det är färre outliers i fördelningen.

3.3 Intervjuer

3.3.1 Undersökningsmetod

Frågeställning 2: Vilka möjligheter finns det att extrahera relevant marknadsdata för att analysera kommersiella fastighetstransaktioner?

Frågeställning 3: Hur upplever aktörerna transparensen i kommersiella fastighetstransaktioner?

Frågeställning 4: Finns det incitament för, och möjligheter till, ökad transparens i kommersiella fastighetstransaktioner?

För att besvara dessa tre frågeställningar intervjuas aktörer verksamma på hyreshusmarkanden. För att intervjuerna ska bli så heltäckande av marknaden som möjligt, eftersträvas det att välja ut aktörer i olika typer av roller. En grövre kategorisering görs utifrån aktörernas förhållande till transaktionsdata. Dessa två kategorier är producenter av transaktionsdata samt konsumenter av transaktionsdata. Med detta menas att producenter sammanställer och bistår marknaden med information medan konsumenter tar del av information och använder den i sin verksamhet. Det ska sägas att flera av aktörerna i viss mån ingår under båda kategorierna, likväl görs uppdelningen för att till viss del kunna anpassa frågorna till typ av aktör och sortera ut svaren på ett tydligare sätt. Totalt intervjuas nio olika aktörer och dessa fördelas utifrån kategorierna enligt följande:

- Producenter av transaktionsdata:
 - Lantmäteriet
 - Skatteverket
 - Datscha
- Konsumenter av transaktionsdata:
 - Allmännyttigt bostadsbolag (anonym)
 - Skandia Fastigheter, fastighetsbolag
 - Fabege, fastighetsbolag
 - Dotterbolag till svensk bank (anonym)
 - Jones Lang LaSalle, fastighetsrådgivare
 - Stockholmsbryggan, fastighetsrådgivare

Vi har valt att intervju representanter hos dessa aktörer som i någon mån arbetar med transaktionsdata i sina respektive roller, exempelvis som fastighetsvärderare, fastighetsanalytiker eller affärsutvecklare, då vi tror att dessa har störst kännedom om tillgången till information på transaktionsmarknaden för kommersiella fastigheter och hur den påverkas av transparensen i transaktionerna. I och med att olika aktörer har valts ut ökar möjligheterna att nyansera analysen med aktörernas olika perspektiv i frågan. Vidare är det intressant att intervju människor som har liknande kompetens, yrkestitel och bakgrund, men vars verksamhet har intressen som skiljer sig åt. På så vis

kan vi jämföra de olika aktörernas nuvarande bild av marknaden och vilka incitament de har till att förändra situationen.

Intervjuerna genomförs med förutbestämda frågor, men där möjligheter finns till följdfrågor och diskussion utifrån de svar som ges från intervjuobjekten, så kallade semistrukturerade intervjuer. Detta möjliggör en mer fördjupad dialog i frågor som intervjuobjektet finner intressant och besitter mycket kunskap inom, samtidigt som en viss struktur möjliggör jämförelse mellan de olika aktörernas svar på frågorna. Intervjuerna genomförs med två olika samlingar av intervjufrågor - en samling frågor till producenterna och en annan till konsumenterna. Båda finns att tillgå i bilaga 3.

3.3.2 Intervjuobjekt

Johan Bäckström, Fastighetsekonom, Lantmäteriet

Från Lantmäteriet intervjuades fastighetsekonomen Johan Bäckström. Han har jobbat inom myndigheten i drygt 14 år och är i grunden högskoleingenjör inom lantmäteri, men har också läst till extra värderingskurser. Hans huvudsakliga arbetsuppgifter kretsar kring fastighetsvärderingsfrågor, men han har också varit tjänstledig och varit delaktig i statliga utredningar vid fastighetstaxeringsfrågor som utredningssekreterare. Han har tidigare varit chef för avdelningen, men jobbar numera mer operativt med fastighetsvärderingsfrågor.

Torbjörn Pettersson, Rättslig expert, Skatteverket

Torbjörn Pettersson, rättslig expert, från rättsavdelningen på Skatteverket intervjuades. I grunden är han nationalekonom från Linköpings universitet, men han har även kompletterat sin utbildning med juridik. Han har arbetat på rättsavdelningen i drygt 10 år, där hans huvudsakliga uppgifter kretsar kring fastighetstaxering.

Kristina Andersson, Head of Research, Datscha

Kristina Andersson från Datscha intervjuades. Hon arbetar i rollen som researchchef med transaktionsdata.

Anonyma, Fastighetsanalytiker, Allmännyttigt bostadsbolag i storstadskommun

Denna aktör representerades av två fastighetsanalytiker. De har totalt 3 års erfarenhet från yrkeslivet, båda med en akademisk bakgrund i form av civilingenjör inom samhällsbyggnad/lantmäteri. Deras huvudsakliga arbetsuppgifter ligger i att genomföra investerings- och lönsamhetskalkyler, men de har även ett ansvar för fastighetstaxeringen och att assistera vid bokslutsvärderingar av deras egna bestånd.

Olle Ringqvist, Transaktionsanalytiker, Skandia Fastigheter

Olle Ringqvist intervjuades som representant för fastighetsbolaget Skandia Fastigheter, där han jobbar i rollen som transaktionsanalytiker. Han har totalt 5 års erfarenhet från rollen på Skandia, där han började efter avslutad civilingenjörsutbildning inom lantmäteri från LTH. Hans huvudsakliga arbetsuppgifter är att analysera nyförvärv och försäljningar av kommersiella fastigheter.

Johan Zachrisson, Affärsutvecklingschef, Fabege

Som representant för fastighetsbolaget Fabege intervjuades bolagets affärsutvecklingschef, Johan Zachrisson. I grunden är Johan civilingenjör inom väg och vatten från KTH. Han har drygt 25 års erfarenhet av fastighetsbranschen, i arbetet med fastighetsutveckling. Han har jobbat både på ägar- och konsultsidan, huvudsakligen på Sweco, Humlegården Fastigheter, Cushman & Wakefield innan han påbörjade rollen som affärsutvecklingschef på Fabege. På avdelningen för affärsutveckling, arbetar de med att skapa och genomföra nya affärer för bolaget. Detta genom transaktioner, utveckling och uthyrning av fastigheter.

Anonym, Fastighetsvärderare, Dotterbolag till svensk bank

Som representant för banken, intervjuades en auktoriserad fastighetsvärderare från ett dotterbolag till bank, som bland bedriver verksamhet i att agera kreditgivare till ägare av kommersiella fastigheter. Intervjuobjektet har sedan tidigare erfarenhet från fastighetsrådgivningsbolag och har en akademisk bakgrund som civilingenjör inom samhällsbyggnad/lantmäteri. Intervjuobjektets huvudsakliga arbetsuppgifter innefattar värdering av kommersiella fastigheter.

Tomas Shaw, Fastighetsvärderare, Jones Lang LaSalle

Tomas Shaw intervjuades som representant för fastighetsrådgivningsbolaget JLL, där han jobbar på bolagets värderingsavdelning. Han är auktoriserad fastighetsvärderare och har erfarenhet från alla typer av kommersiella fastigheter. Han har arbetat på företaget i drygt tre år, men har sedan tidigare erfarenhet från Stockholms stads exploateringskontor, där han också jobbade med fastighetsvärdering. Han är i grunden civilingenjör inom samhällsbyggnad från KTH.

Bengt Wedin, Fastighetsvärderare, Stockholmsbryggan Fastighetsekonomi

Bengt Wedin intervjuades som representant för fastighetsrådgivningsbolaget Stockholmsbryggan. Han är auktoriserad fastighetsvärderare med ca 40 års erfarenhet från fastighetsbranschen genom arbete på olika fastighetsrådgivningsbolag, med undantag för när han under några år var med och byggde upp diverse olika värderingsmodeller och databaser i Datscha. Han är i grunden civilingenjör inom lantmäteri från KTH och hans huvudsakliga arbetsuppgifter är inom värdering av kommersiella fastigheter.

3.3.3 Resultat

Hur samlar man på sig transaktionsdata?

Samtliga intervjuade aktörer samlar in transaktionsdata i någon mån. De flesta använder sig av externa källor. Det kan vara genom digitala medier och webbaserade tjänster, såsom Datscha och Värderingsdata, men också genom nyhetsflöden, pressmeddelanden och kontakter i branschen. Insamlad information lagras i internt uppbyggda databaser eller lokala system inom företaget eller avdelningen, beroende på vad som klassas som konfidentiell information.

Representant för banken förklarar att de inte aktivt samlar på sig särskilt mycket transaktionsdata inom bolaget. Istället får de kontinuerlig information och data från kundernas fastigheter inför värdering och att de således kan dra slutsatser om marknaden utifrån det tillhandahållna materialet.

Fastighetsbolaget Skandias representant, förklarar att karaktären på insamlingen av transaktionsdata beror på vilken fas bolaget är i. Är bolaget i en period där man är ute efter att köpa fastigheter blir arbetet med att samla in information betydligt enklare än om bolaget är i en stramare fas, då information erhålls via prospekt från olika säljande aktörer. Är bolaget i en säljande fas erhålls inte samma mängd prospekt, varför mer arbete behöver läggas till att samla in transaktionsdata på egen hand.

Fastighetsbolaget Fabege får merparten av sin marknadsdata från deras upphandlade externa fastighetsvärderingsbolag. När dessa bolag värderar Fabeges fastighetsbestånd, redovisas samtidigt bevis för att stödja påstådda prisvärdenivåer och avkastningskrav med jämförelseköpen. Utöver det, köper de in data från flera olika webbaserade källor, samt två stycken anställda inom bolaget vars huvuduppgifter är att bevaka marknaden för att se på vilka nivåer fastigheter handlas på och hyrs ut för. Fabege menar också att de, i kontrast mot många andra stora fastighetsbolag, har ett enklare arbete gällande insamlingen av marknadsdata i och med att de endast är verksamma i Stockholmsområdet och således bara behöver ha detaljerad koll på en delmarknad.

Gemensamt för aktörerna på bank, fastighetsrådgivningsbolag och fastighetsbolag är att de samlar in mycket information som är dold mellan parterna i en transaktion genom att upprätthålla goda kontakter med branschkollegor. ”Fastighetsbranschen är en liten bransch – att upprätthålla en god relation med kunder och kollegor är otroligt viktigt”, säger en av respondenterna.

Lantmäteriet och Skatteverket menar att de samlar på sig transaktionsdata för annat syfte än övriga aktörer, främst för att bygga upp ett representativt jämförelsematerial som används till ortsprisvärderingen vid fastställandet av Sveriges fastighetstaxeringsvärden. Representanten från Lantmäteriet förklarar hur datainsamling- och taxeringsprocessen går till genom att först beskriva hur lagfartsköpen som inhämtas från fastighetsregistret gallras genom en tratt som de själva har utformat. Upphandlade värderingstekniker med lokal kännedom om sin delmarknad granskar sedan köpeskilling, hyresnivåer, driftkostnader och andra värdepåverkande faktorer. Sedan skickas en så kallad förtida uppgiftsinsamling till

fastighetsägarna i vissa segment (normalt ej bostäder) för att verifiera hyresnivåer, storlek på fastigheten, fastighetstillbehören och annat. Utöver detta beaktas också inom vilket värdeområde fastigheten befinner sig inom. Ett stort problem med det tunna materialet, vilket betonas av båda respondenterna, är att värderingsteknikerna själva sitter och gör avkastningsberäkningar för dessa värdeområden för att försöka få fram markvärden och riktvärden för de olika typenheterna. De menar att bolagsköpen oundvikligen används indirekt i denna process, genom värderingsteknikernas egen bedömning av sin delmarknad. Bedömda avkastningskrav och prisnivåer avspeglar en bedömning av hela transaktionsmarknaden, där bolagsförvärv naturligtvis ingår, menar representant från Lantmäteriet. Han understryker dock att bolagsköpen inte är något som kan används officiellt i värderingssystemen, utan att det enbart rör sig om en subjektiv bedömning av värderingsteknikern. ”För att det ska kunna användas helt transparent, krävs en lagändring”, säger han.

Används taxeringsvärden (alt. K/T)?

De flesta aktörer använder taxeringsvärde i någon mån, dock är det ingen som använder det som underlag till fastighetsvärdering, utan i så fall enbart som en indikator för att säkerställa att man ligger på ungefär rätt nivå i sin bedömning. Representant från banken menar att taxeringsvärdet sällan stämmer och att de flesta i branschen är medvetna om bristen i underlaget, med svårigheten myndigheterna har i att ta fram tillförlitliga och marknadsmässiga taxeringsvärden.

Värderaren på JLL tillägger att taxeringsvärdet förvisso är något de har som underlag för fastighetsskatten. Det är en ingående parameter i framtagande av ett bedömt marknadsvärde, varför det på sätt och vis används i värderingsprocessen.

Två av representanterna för fastighetsbolagen menar att de inte tittar på taxeringsvärden överhuvudtaget vid prisvärdesbedömningar, främst eftersom förändringar i fastighetsvärden sker i realtid och att taxeringsvärdena har en lång eftersläpning mot det momentana värde som uppstår i en transaktion. De båda, å andra sidan, menar att det finns anledning att hålla koll på fastighetstaxeringen eftersom det ligger till grund för fastighetsskatten.

Ett annat fastighetsbolag tror att det skulle kunna vara intressant att studera prissättningen av de värdeområden som fastställs vid framtagandet av fastighetstaxeringsvärden. Detta för att kunna skuggvärdera marken och prissätta byggrätter för att få en fingervisning om vad Lantmäteriet och kommunen tror att marken är värd. Representant från JLL, tycker dock att dessa värdeområdesbedömningar är för generella och att marknaden går mot ett läge där det lokala läget inom en specifik delmarknad blir allt viktigare. Bedömningen av riktvärden och de värdeområdesbedömningar som Lantmäteriet utför i samband med fastställandet av nya taxeringsvärden är därmed ingenting de använder sig av för att bedöma marknadsvärden åt deras kunder.

Gemensamt för samtliga intervjuade konsumenter är att de litar mer på deras egna bedömningar, än det av Skatteverket och Lantmäteriets framtagna taxeringsvärden.

Har det ökade antalet paketerade bolagsköp försvårat aktörernas arbete?

Den generella uppfattningen är att det blivit svårare att få tillgång till information och data när transaktionerna i allt större grad sker genom att fastigheterna paketeras och säljs via bolag. Samtliga respondenter understryker att det beror på att de inblandade parterna i affärerna kan välja att inte dela med sig av informationen utåt. Respondenterna från fastighetsbolagen utvecklar och förklarar att det beror på vilken strategi bolagen i transaktionen har och om någon part tror att informationen kan gynna eller missgynna dom i samtida eller framtida förhandlingar. Intervjuobjektet från bank, som även hade erfarenhet från rådgivningssidan, tror också han att transaktionsintensiva bolag gynnas av att kunna delge den information som gynnar dom, då särskilt i ett finansieringsskede. Som en följd av detta tror han att dessa stora, likvida fastighetsbolag har större makt i att styra marknaden åt det håll de önskar om bolagsaffärerna ej behöver redovisas utåt. Han höjer samtidigt ett varningens finger för riktigheten i uppgifterna. ”Även om det rapporteras om prisnivåer, avkastningskrav och liknande, råder det viss osäkerhet kring hur exakta dessa uppgifter är”, säger han. Båda respondenterna från fastighetsrådgivningsbolagen som har intervjuats, finner att faktumet om ökad andel bolagsköp resulterar i ett merarbete, vilket inte direkt påpekas av någon annan intervjuad aktör. Representanter från fastighetsbolagen och bank misstänker dock att det är just rådgivare i form av fastighetsvärderare bör vara de som drabbas negativt. En av värderarna vidimerar också, liksom representanten för banken, att det finns en större osäkerhet kring den information som rapporteras från bolagsköpen.

En av representanterna för fastighetsbolagen menar istället att sättet att förvärva fastigheter via bolag har förenklat deras arbete i flera avseenden. Denna person menar att det innebär mycket administrativt arbete att köpa fastigheter på det traditionella viset jämfört med att köpa fastigheter via bolag. Detta beror på att fastigheten byter lagfaren ägare och att alla hyres- och driftavtal behöver tecknas om med den nya ägaren. ”Detta är processer man slipper undan vid ett köp via bolag, eftersom alla avtal som är tecknade till bolaget som äger fastigheten då följer med”, säger han. De menar dock att detta, precis som många andra respondenter, skapat mer arbete för att samla in marknadsdata. Likväl anser de att fördelarna ändå överväger nackdelarna, eftersom det utöver ett minskat administrativt arbete även finns uppenbara ekonomiska fördelar med att undvika stämpelskatt och skatt på den realiserbara vinsten – vilket samtliga fastighetsbolag anger som det huvudsakliga motivet för att paketera fastigheterna i bolag. En representant för ett annat av fastighetsbolagen tror att förvärvsformen hade skiftat till att ske via lagfart i högre utsträckning, bara om stämpelskatten hade sänkts till en viss gräns. Han menar att kostnaderna som det innebär att bolagisera fastigheterna, tillsammans med den löpande kostnaderna det innebär att upprätthålla den bolagsstrukturen, inte är obetydande på något sätt och att det någonstans finns en brytpunkt där det inte längre kan anses vara motiverat.

Det finns en samsyn från samtliga intervjuobjekt att fastighetsbolagen är de som drabbas minst av fenomenet och att fastighetsvärderare, Lantmäteriet och Skatteverket är de som förmodligen drabbas hårdast. Enligt Lantmäteriet tvingar fenomenet med ökade andel bolagsköp dom att frångå den ordinarie orsprismetoden vid fastställandet av fastighetstaxeringsvärden, till att behöva tillämpa avkastningsmetoder och produktionskostnadsmetoder. Dessa metoder är inte lika generella och standardiserade

i sin arbetsmetodik, vilket också gör bedömningarna mer svårförklarliga för allmänheten, som är ett krav som statlig myndighet ska uppfylla.

Alla kommersiella aktörer som har intervjuats vittnar om att kontakter i branschen är en viktig källa till information och att de statliga myndigheterna förmodligen inte har samma möjligheter till det, då de i högre utsträckning är tvungna att arbeta på det vis som förordas i satta regelverk.

Vilka möjligheter finns att extrahera information från portföljsaffärer?

Majoriteten av respondenterna svarar att det är svårt att få ut någon information om en enskild fastighet i en portföljsaffär där flera fastigheter ingår i transaktionen. En av respondenterna menar dock att det inte är något större problem då det inte finns något egentligt intresse för de enskilda objekten. Han menar att det snarare är helheten som spelar roll och att man för det är beredd att betala en viss premie för en portfölj om man får ett lite större bestånd. Köparna är också beredda att erlagga en premie för en portfölj i och med möjligheten att uppnå vissa stordriftsfördelar i förvaltningen, men det kan också vara det enda sättet att få möjlighet att köpa en viss fastighet.

Aktör från bank som har erfarenhet från konsultsidan, menar att det i vissa fall är möjligt att göra bedömningar från andra uppgifter än köpeskillingen, såsom hyresuppgifter. Han betonar dock svårigheten i att bedöma det förvärvande bolagets incitament till köpet, vilken premie som har erlagts för portföljen och hur den är fördelad på fastigheterna som ingår. Respondent från värderingsbolag menar också att det finns en möjlighet att gå bakvägen i sitt sökande efter information, via de webbaserade tjänster som finns tillgängliga. Han förespråkar dock att försöka prata med inblandade konsulter eller köpare och säljare i transaktionen. Genom att upprätthålla goda kontakter mellan folk i branschen, brukar han kunna få ut en viss information om enskilda fastigheter i en förvärvad portfölj, även om särskilda detaljer inte går att få ut på grund av tystnadsplikt.

Görs det någon skillnad på om transaktionsdata kommer från lagfartsköp eller bolagsköp?

Samtliga ”konsumenter av data” svarar mer eller mindre på samma vis - att de använder allt ortsprismaterial de kan komma åt. Båda värderingsbolagen betonar vikten av att bedöma relevansen i informationen innan den används, exempelvis om det är en köpeskillning som är bekräftad eller endast kommer från ryktesspridning. Är det inte en bekräftad köpeskillning, görs antingen en egen bedömning för att kunna bedöma säkerheten i uppgiften, eller ytterligare försök till att få en bekräftad sådan genom att ringa runt. Den ena av dom, tillägger att köpeskillingen sedan analyseras utifrån ett antal olika parametrar, däri de traditionella avkastningsmåten, men också kr/kvm och K/T-värde.

Respondent från det ena fastighetsbolaget och bank har liknande syn vad gäller analysen – att det förvisso inte borde göra någon skillnad på förvärvstyp, men att de måste tänka på vilka kostnader som uteblir eller tillkommer i respektive fall. Dessutom, menar aktör från bank att det ofta krävs en extra kontroll vid granskningen av

bolagsköp, då vissa bolag betalar överpris i jakt på att enbart nå volym och höga kassaflöden – snarare än att förvärva fastigheten till ett marknadsmässigt pris. Flera respondenter delar denna syn och tillägger att den rapporterade köpeskillingen i en affär inte alltid är det verkliga priset utan att det kan vara andra överenskommelser på sidan av affären men som inte syns i den köpeskillingen som skulle kunna visas utåt.

Generellt, läggs det dock ingen större tillförlit till informationen i de offentligt registrerade lagfartsköpen, jämfört med bolagsköpen, av de intervjuade aktörerna.

Generell åsikt om transparensen

Respondenterna från Lantmäteriet och Skatteverket har liknande syn på transparensen på den svenska fastighetsmarknaden. De menar att fastighetsmarknaden är transparent i den mening att det finns ett offentligt fastighetsregister, men att det samtidigt är ganska stängt i de paketerade bolagsköpen. De båda upplever att det offentliga fastighetsprigregistrets huvudsakliga idé och tanke brister i takt med att allt färre köp görs via lagfart och har möjlighet att registreras. De menar också att det skapar stora problem för myndigheterna i förarbetet inför fastighetstaxering, eftersom de i första hand enligt lag är skyldiga att genomföra sina värderingar genom ortsprismetoden baserat på underlaget från köp via lagfart. Skatteverkets representant lyfter att situationen med att det är svårt att få in representativa köp via lagfart och att det försvårar arbetet med att hamna på rätt värdenivå och en hög statistisk säkerhet i sina bedömningar. Lantmäteriet tillägger att det föreligger en viss problematik med att det blir allt svårare att bevisa för allmänheten att man ligger på en viss värdenivå med hjälp av enbart ortsprismaterialet då de indirekta metoderna inte är lika standardiserade.

De flesta övriga respondenterna menar att transparens är god på den svenska fastighetsmarknaden. Den gemensamma bilden bland samtliga intervjuade är att fastighetsbolagen inte torde ha lika stora problem som övriga aktörer, då de själva kan bestämma vad som ska redovisas från affärerna och att de kontinuerligt får in prospekt från säljande aktörer med all information som krävs för att kunna analysera marknaden.

Bengt Wedin på Stockholmsbryggan, som har arbetat med fastighetsvärdering ända sedan 80-talet, lyfter att digitalisering och teknisk utveckling också har gjort att transparens och tillgången till information förbättrats med åren på fastighetsmarknaden. Han menar att detta har inneburit att mindre arbete nu behöver läggas på att samla in information än tidigare.

Hur står sig transparensen i Sverige i en internationell jämförelse?

Några av respondenterna anser att Sverige är ett föregångsland när det gäller transparens på fastighetsmarknaden i en internationell kontext. Lantmäteriet lyfter att de bistår med att bygga upp offentliga fastighetsregister i mindre utvecklade länder på ett liknande sätt som vi har det i Sverige, för att på så sätt locka till sig investerare och skapa en transparent marknad. Lantmäteriet lyfter dock att vi i Sverige just nu går åt lite motsatt håll, där vissa sitter inne på information som inte alla kan ta del av. En annan lyfter Storbritannien som ett land där det råder hög transparens. Där finns det inget offentligt register som i Sverige - där går all information istället via konsulter som

har i uppgift att ta fram ägarförhållande och liknande. När det gäller prisnivåer och redovisning är man enligt samma respondent också mycket mer öppen med att dela med sig. Han tror det kan bero på att det råder en annan kultur i landet och eventuellt inte samma "jantelag" som i Sverige, där man inte alltid vill skylta med vilken vinst man gjort i en affär.

En annan respondent gör en jämförelse med Finland och menar att man där är transparent på ett annat sätt. Där är man mycket bättre på att redovisa byggnadsarealer och mycket färre affärer görs via bolag. En eventuell förklaring till det tror respondenten kan vara att det råder ett större stigma kring att undvika stämpelskatten genom att paketera fastigheter.

Bengt Wedin från Stockholms Bryggan gjorde flera jämförelser med länder i Europa vad gäller transparensen på den svenska fastighetsmarknaden. Han menar att det finns en hög transparens i Sveriges offentliga register och att det har sin grund i Lantmäteriet redan på sextonhundratalet hade börjat registrera fastigheter. Wedin menar, likt respondenten i tidigare stycke, att det i ett land som Storbritannien där det inte finns samma statliga kontroll och centraliserade organisation av fastigheter som här i Sverige, är betydligt svårare att hitta uppgifter om ägare och annan viktig information om en fastighet inför ett förvärv. Detta beror på att uppgifterna finns lagrade på lokal nivå, till skillnad från i Sverige, varför detta nästan uteslutande görs genom konsulterande bolag och notarier. Kollar man på transparensen i köpen och redovisning mer specifikt, har han däremot uppfattningen att det är betydligt öppnare i Storbritannien än här i Sverige. Han tror att det har och göra med bakgrunden i hur fastighetssystemet är uppbyggt och menar att det är likadant i länder som Frankrike, Belgien och Tyskland där nästan alla steg i transaktionsprocessen går genom juridiska tjänstemän och konsultbolag.

Finns det en efterfrågan för ytterligare transparens i affärerna?

Majoriteten av intervjuobjekten anser att det finns en efterfrågan på att få tillgång till mer information från de affärer som sker i dagsläget, med undantag för fastighetsbolagen. De flesta av respondenterna kan dock inte svara på om detta gäller för alla marknadens aktörer, mer än att majoriteten tror att Lantmäteriet gärna hade haft en högre transparens i affärerna för att få ett större ortsprismaterial att använda sig av vid fastighetstaxeringen.

Ett av fastighetsbolagen anser att transparensen redan är tillräckligt god och att det finns en poäng med att de externa fastighetsvärderingarna och taxeringsvärdena släpar bakom de reala fastighetsvärdena som uppstår vid en transaktion. Vidare menar han att transaktionsmarknaden förvisso karaktäriseras av en hög transparens, men att den fullständiga transparensen och tillgången till information skulle kunna medföra en betydligt volatilare marknad med höga prisfluktuationer, genom att dra liknelser till hur börserna kan se ut. Han menar att nuvarande situation är motiverad med tanke på att fastighetsmarknaden är en viktig bas i den svenska ekonomin och att svängningar byggda på spekulationer och icke representativa nivåer skulle kunna få stora konsekvenser.

En respondent från ett annat fastighetsbolag menar att det alltid finns en efterfrågan på transparens. Ju mer data man har att tillgå desto enklare är det att utvärdera hur bra affärer man gör, vilket är en grundläggande strävan för alla fastighetsbolag.

Bengt Wedin på Stockholmsbryggan gör gällande att viljan för att öka eller minska transparensen på transaktionsmarknaden bör se olika ut beroende på storleken på bolag och vilket intresse bolaget i fråga har, men att det rent generellt borde finnas en vilja till mer information från fastighetsrådgivningsbolag vars huvudsakliga verksamhetsområde är värdering, transaktion, och förvaltning. Detta anser även respondenten från det andra fastighetsrådgivningsbolaget, JLL. Stockholmsbryggan, som är ett relativt litet rådgivningsföretag med endast ett affärsområde i form av värdering, tror att de möjligen är i större behov av en ökad transparens i jämförelse med de större, mer heltäckande rådgivningsföretagen eftersom dessa kan dela med sig av information internt mellan affärsområdena i viss utsträckning. Samtidigt utgör de mindre rådgivningsföretagen inte en konkurrent mot de större rådgivningsföretagen. Han tror av naturliga skäl att det finns större möjlighet till informationsutbyte mellan större och mindre bolag än mellan bolag som rör sig inom samma delmarknad och slåss om samma kunder.

Respondenten från banken lyfter att det kan vara svårt att veta i vilket syfte ett förvärv sker och att det således kan vara svårt att värdera fastigheterna med endast en köpeskilling, om en inte har kännedom om fastighetens intäkter och utgifter och bakomliggande syfte med förvärvet. På senare tid har många av Sveriges största aktörer blivit fokuserade på att uppnå ett visst kassaflöde i bolaget snarare än att utgå från vad fastigheten faktisk är värd – att det värderas som vilket börsbolag som helst, till höga premier. ”Ju mindre information det finns om affären, desto mindre vet man vad man ska ta hänsyn till och om det är en affär på en marknadsmässig nivå”, säger respondenten.

Vilka incitament finns det för att hålla bolagsförvärv hemliga internt mellan parterna?

Flera respondenter resonerar kring att parterna i en affär kan vara mer transparenta och redovisa fler detaljer kring affären om det gynnar någon part. Det kan exempelvis vara ett sådant fall där den ena parten vill redovisa en transaktion med hög köpeskilling för att de vill få sitt bestånd uppvärderat, vilket kan vara en fördel i ett finansieringsskede. Samtliga intervjuade, exklusive representanter från två av fastighetsbolagen, tror bestämt att detta kan vara incitamentet för att inte redovisa en affär - att man helt enkelt inte vill att värderare och investerare ska få indikatorer på att värdenivåerna på marknaden har förändrats. En representant från ett annat av fastighetsbolagen, tror att det är för att inte lämna ut affärsstrategier eller motiv bakom ett förvärv eller avyttring. Gemensamt är att respondenterna tror att den part i transaktionen är mer benägen att föra ut informationen om de anser sig ha gjort en bra affär, medan de som gjort en sämre affär gärna skulle hålla det hemligt. Respondenten från bank utvecklar sitt resonemang kring detta och menar att ju mindre transparent marknaden är, desto enklare blir att styra marknaden åt det håll man önskar. I förlängningen riskerar det att den data som blir tillgänglig från bolagsförvärv blir snedvriden, vilket gör arbetet än svårare för värderare, vid fastställande av marknadsmässiga marknadsvärden.

Respondent från fastighetsbolag tillägger å andra sidan, att en för hög transparens kan försvåra förhandlingsläget för fastighetsägaren med sina hyresgäster och att problem kan uppstå vid parallella förhandlingar. Om fastighetsägaren exempelvis öppet redovisar sina hyresnivåer med den ena hyresgästen, kan det bli svårt att förhandla om andra hyresnivåer än den redovisade nivån för den andra hyresgästen.

En annan respondent från ett annat fastighetsbolag menar, likt resonemanget ovan, att man inte vill sätta en så kallad "benchmark" för att man säljer till ett visst pris. Det ger övriga aktörer en insyn i vilka nivåer man är beredd att göra affärer på vilken kan leda till att man förlorar viktigt förhandlingsutrymme. Samtidigt menar respondenterna från fastighetsbolagen att informationen om vad en fastighet säljs för kan vara överskattat eftersom det är så många individuella komponenter i varje enskild affär som inte syns i den faktiska köpeskillingen.

En respondent från ett av värderingsbolagen ser inte varför det skulle vara någon nackdel för de stora bolagen att redovisa sina affärer utåt, men tror däremot att mindre bolag som ägs av privatpersoner kan ha sina skäl för att inte göra det. Exempelvis att man inte vill skylta med att man gjort en stor vinst i en affär och att detta delvis är en tradition i Sverige, att man inte vill berätta för mycket.

Incitament för att hålla affärerna öppna?

Några respondenter menar att börsnoterade aktiebolag ofta måste kommunicera prisnivåer på affärerna som ett krav till aktieägarna. Det ena fastighetsbolaget menar att det inte spelar någon större roll om de kommunicerar priset utåt eller inte och att de därför brukar låta motparten bestämma. Han understryker dock det faktum att det alltid finns en köpare och säljare i en transaktion och det därför naturligt är den som anser sig ha gjort den bättre affären är mer benägen att kommunicera om priset.

En annan respondent menar att det kan finnas en vilja hos förvärvande bolag att vilja visa upp en bra kreditvärdighet genom att redovisa deras goda affärer. Två andra respondenter menar att de största incitamenten till att hålla affärerna öppnare mot övriga marknaden är att de själva, tillsammans med marknaden i stort, gynnas av att mycket data finns tillgängligt.

Förslag på vad som skulle öka transparensen?

Majoriteten av respondenterna lyfter fram att ett krav på att även fastighetsköp via bolag skulle behöva redovisas, kan vara ett alternativ för att öka transparensen. Ungefär hälften av dessa menar dessutom att även dessa köp ska beskattas på samma sätt som köp via lagfart gör genom stämpelskatt. "Varför ska det vara en skattemässig skillnad beroende på hur du väljer att göra din transaktion? Det känns väldigt underligt att det är så", säger representanten från banken. Flera respondenter ser dock att ett sådant krav skulle kunna vara svårt att införa och tror att en sänkt stämpelskatt för lagfartsköp hade varit ett bättre alternativ. Det grundar sig bland annat i att de anser att den nuvarande stämpelskatten är orimligt hög med hänsyn till de låga räntenivåerna och avkastningskraven.

En av respondenterna menar att det inte nödvändigtvis behöver ställas krav på att ekonomisk information ska redovisas. Istället hade ett krav på att rapportera in uppgifter om byggnadsarealer vara ett alternativ, som sedan hade kunnat sammanställas och vara tillgängligt offentligt.

Majoriteten av respondenterna anser att det krävs en förändrad lagstiftning för att öka transparensen på marknaden genom att även bolagsköpen rapporteras offentligt. Ingen av dessa ser ett scenario där marknaden i sig själv skulle ändra sig och bli mer transparent. Det är dock en respondent för ett av fastighetsbolagen som tror att det är fel väg att gå att tvinga fram en rapportering av bolagsköp genom en lagändring. Detta skulle enligt respondenten skapa mer skada än nytta och enbart bidra med mer administrativa processer. Han menar att det i slutändan ändå skulle uppstå sätt för marknaden att kringgå det. Istället tror denna respondent på frivillighet, där marknaden ser ett värde i sig att bli mer transparent, snarare än en ändrad lagstiftning. Som exempel lyfter respondenten fram organisationen SEPREF (the Swedish Property Research Forum) och dess kvartalsvisa konsensusrapport som ett sätt att öka transparensen. Med denna rapport sammanställs olika konsultbolags uppfattning om marknadshyror, avkastningskrav och liknande. Respondenten tror på ett scenario där även de stora fastighetsbolagen skulle kunna rapportera in sin data och uppfattning om marknaden till en tredje part som en organisation som SEPREF. På så sätt tror respondenten att man skulle kunna kringgå problemet med att fastighetsbolagen inte vill ge full insyn direkt till andra aktörer.

Lantmäteriet ser också en risk i att det kan vara en alltför tvingade åtgärd att även bolagsköp ska rapporteras in offentligt.

Varken Lantmäteriet eller Skatteverket utesluter ett scenario där de i framtiden skulle kunna inkludera bolagsköp i fastighetstaxeringsprocessen, antingen genom att offentliggöra bolagsförvärven eller genom att köpa sammanställd data från kommersiella aktörer. Sådana typer av lösning är något som myndigheterna i dagsläget funderar över. Med nuvarande lagstiftning är det dock inte möjligt. Lantmäteriet menar att det finns en hel del aspekter att utreda, gällande hur heltäckande en databas från en kommersiell aktör är. De framhåller att det bästa alternativet vore en officiell databas likt den nuvarande, men där samtliga förvärvsformer kan ingå i råmaterialet.

Vilka konsekvenser skulle förslagen ovan få?

Överlag är respondenterna eniga i att branschen hade gynnats positivt om även köp via bolag blev registrerade i ett offentligt register. Lantmäteriet och Skatteverket menar att de i arbetet med fastighetstaxeringen skulle få ett bättre underlag och bli mer precisa när de fastställer riktvärdesangivelser och riktvärden. Övriga respondenter resonerar på liknande sätt, att även de skulle få ett bättre underlag för att komma fram till fastighetsvärden och få det lättare att komma fram till välgrundade beslut. Flera menar också att de då skulle behöva lägga mindre tid på att samla in transaktionsdata och istället kunna lägga tiden på annat arbete, för att på så vis effektivisera verksamheten.

De som lyft fram en lägre stämpelskatt för lagfartsköp som alternativ, menar att det förmodligen skulle leda till att fler väljer att göra affärer via lagfart om skattebesparingarna i ett bolagsförvärv blir lägre. Således tror de att ett sådant förslag skulle öka transparensen på marknaden då fler köp skulle göras via lagfart och därmed registreras offentligt. En respondent vittnar om att många fastighetsbolag idag bygger upp ohållbara bolagsstrukturer, som dels kostar mycket att bygga upp, men också är kostsamma upprätthålla ur ett redovisningsperspektiv. Respondenten menar att bolagen förmodligen hade föredragit en lägre skatt på lagfartsköp före detta krävande arbete. Respondenten menar att de positiva nettoeffekterna med bolagsköp i dagens skatteläge är det som motiverar dem att utföra det arbetet.

De två intervjuade fastighetsvärderarna menar att ett offentligt register för köp via bolag också kan få negativa konsekvenser. Med mer eller mindre all data tillgänglig kan värderingsprocessen enklare bli automatiserad vilket skulle kunna leda till värderarna blir mindre efterfrågade. En respondent, menar att de i dagsläget har en viss fördel eftersom de genomför många fler värderingar än vad andra mindre bolag gör. På så vis har de en fördel i att ha tillgång till mer information, en konkurrensfördel som hade gått förlorad om informationen blev offentlig. En representant för ett av fastighetsbolagen menar att ett sådant offentligt register inte fullt ut kommer bidra med en ökad transparens, eftersom det bakom varje köpeskilling finns olika komponenter som inte kommer vara synliga i registret men som har stor påverkan på köpeskillingen. I avtalet kan det ingå garantier och andra typer av ersättningar och/eller rabatter som inte framgår av köpeskillingen, menar han.

4 Analys

I detta kapitel analyseras insamlad empiri, med avsikt att undersöka och utreda frågeställningarna ytterligare. Kapitlet syftar därmed till att bidra med ytterligare inslag och synvinklar till det identifierade problemområdet, i ljuset från den insamlade empirin.

4.1 Så säljs hyreshusenheter

Den kvantitativa delen av arbetet, där transaktioner för bolagsköp och lagfartsköp samlades in för att sedan granskas utifrån olika aspekter, gav en del mönster för hur hyreshusenheter förvärvas i Sverige, vilket presenteras i avsnitt 3.1.2. Den övergripande bilden är att bolagsköp är den dominerande förvärvstypen av de två. Med detta sagt, finns det några undantag och parametrar som tål att analyseras ytterligare.

Vid granskning av transaktionerna med avseende på geografiskt område skiljer sig Stockholmsområdet, Västsverige och Sydsverige en aning från övriga områden, med en mindre andel bolagsförvärv, se figur 3 och figur 4. Detta kan till viss del förklaras av att det inom dessa tre områden sker mer försäljningar till bostadsrättsföreningar jämfört med övriga områden. I Stockholmsområdet skedde totalt 76 transaktioner (22 procent) där en bostadsrättsförening agerade köpare, i Västsverige 34 transaktioner (26 procent), i Sydsverige 52 transaktioner (24 procent) och i övriga områden 44 transaktioner (4 procent). I Stockholmsområdet var bostadsrättsföreningar köpare i 28 procent av alla transaktioner via lagfart. I Västsverige och Sydsverige var samma siffra 33 procent respektive 40 procent, medan det för övriga områden i Sverige endast var 7 procent. Detta resonemang är något som bygger vidare på den slutsats som dras gällande regionala skillnader gällande fördelning av lagfartsköp och bolagsköp i SOU 2017:27. Förutom att utredningen från 2017 undersöker transaktioner från åren 2013 – 2015 så har de även en grövre områdesindelning, dock med undantag för Stockholmsområdet där samma geografiska indelning görs. I Stockholmsområdet utgjorde direktförsäljningar till bostadsrättsföreningar 48 procent och i övriga landet (exklusive Stor-Stockholm, Stor-Göteborg och Stor-Malmö) 23 procent. Att det är så stor skillnad mellan vad som lades fram i utredningen och vad som sägs i resultatet från detta arbete när det gäller Stockholmsområdet, kan förklaras att de i utredningen med direktförsäljningar även inkluderar försäljningar via tomträtt.

Att bolagsköp blir en så pass dominant förvärvstyp vid stora transaktionsvolymen kan med hög sannolikhet förklaras av att man undviker att betala höga skattebelopp. Med omvänd logik kan rimligen detta också vara en av förklaringarna till att lagfartsköp å andra sidan är vanligare vid lägre transaktionsvolymen. Se figur 7 för att se vilken förvärvsform som är vanligast vid olika transaktionsvolymen. Det är möjligen så att stämpelskatten vid försäljningar på lägre prisnivåer inte är tillräckligt stor för att det ska bedömas täcka upp för de kostnader som uppstår i samband med att bolagisera fastigheterna, anlita juridiska ombud och mäklare i samband med transaktionen, samt att löpande upprätthålla den ofta mer komplicerade och omfattande bolagsstrukturen.

Hur fördelningen mellan lagfarts- och bolagsförvärv fördelar sig ser olika ut beroende på vilket lokalslag det rör sig om. När det gäller transaktioner av fastigheter med typkod 310 samt 321, det vill säga hyreshusenhet med tomtmark respektive bostäder och lokaler, sticker de ut genom att majoriteten av antalet transaktioner sker via lagfart. Sett till total transaktionsvolym utgör lagfartsköp 17 procent för tomtmark och 23 procent för bostäder och lokaler, medan det för alla andra lokalslag utgör mindre än 7 procent.

När det gäller vilken typ av aktör som agerar säljare i transaktionerna, framgår det av figur 8 och figur 9 att lagfartsköp är det vanligaste alternativet för privatpersoner, sett till både andelen transaktioner och total transaktionsvolym. Tvärtom är det när privata bolag agerar säljare, där bolagsköp är vanligast. Att så är fallet, är tämligen väntat och håller antagligen en logisk förklaring. För en privatperson torde det ligga närmre till hands att sälja via lagfart, då de administrativa kostnaderna för att bolagisera fastigheten och sälja via bolag inte överstiger kostnaden för stämpelskatten. Å andra sidan, följer det sig naturligt för ett privat bolag att genomföra bolagsaffärer i högre utsträckning. De har inte bara större resurser, i form av både kompetens och likvida medel, för att bygga upp och bibehålla den bolagsstrukturen och bedriva bolagstransaktioner, utan är också mer medvetna om de skattemässiga konsekvenserna och besparingar som kan göras genom det förfarandet – där effekten givetvis blir större vid högre volymer. De bedömda transaktionskostnaderna skiljer sig således åt beroende på aktör.

Vid undersökningen av förekomsten av portföljsaffärer för respektive förvärvsform, visar det sig att det förekommer väldigt få lagfarna transaktioner med fler än en fastighet, se figur 10 och figur 11. För transaktioner via bolag sker det tvärtom, fler transaktioner i portföljsform än som enskilda fastigheter. Detta förklaras främst av att portföljsaffärer vanligen utgör större volymer och således att transaktioner via bolag är mer fördelaktig genom undvikandet av en hög stämpelskatt. En tänkbar delförklaring till förekomsten av portföljsaffärer rent generellt, är det faktum att en enskild transaktion inbegriper höga transaktionskostnader, oavsett volym på affären, varför fastighetsbolagen gärna säljer och förvärvar bestånd i portföljer. Vid närmare undersökning av bolagsköpen, visar det att medelvärdet för köpeskillingen är cirka 1,3 miljarder SEK vid portföljsaffärer och 350 miljoner SEK vid enskilda fastighetsaffärer. Samma medelvärde för transaktioner via lagfart är cirka 120 miljoner SEK respektive 90 miljoner SEK. Att undslippa stämpelskatt på en affär över 1 miljard SEK, innebär en besparing på över 42 miljoner SEK – ett skäl så gott som något att bolagisera fastigheterna i portföljen.

4.2 Förvärvsformens betydelse

I figur 15–17, avsnitt 3.2.2, illustreras hur K/T-värdena är fördelade för båda förvärvsformerna. Då K/T-värdet är beroende av både köpeskillingen och taxeringsvärdet, undersöks differenser och mönster i båda parametrarna. Av all granskad data, kan konstateras att fastigheter förvärvade via bolag har högre K/T-värden än fastigheterförvärvade på direktmarknaden via lagfart. I ovan nämnda figurer syns den mer ojämna fördelningen i bolagsförvärven, med högre andel outliers, har givit en mer utspridd övre kvartil och ett högt medelvärde långt över kvartilsintervallet.

Lantmäteriet och Skatteverket har fått frågan om vad den största utmaningen är vid fastställande av marknadsmässiga taxeringsvärden för hyreshusenheter, där båda samstämt anser att ett minskat ortsprismaterial i takt med ökade bolagsköp är grundproblemet. De är bundna till att förhålla sig till den lagstadgade taxeringsprocessen som förordas i Fastighetstaxeringslagen och Fastighetstaxeringsförordningen och kan därmed inte inkludera annat i ortsprismaterialet än vad de anser klassas som representativa lagfarna köp. Nuvarande författningar ger därmed inte någon möjlighet att använda sig av bolagsköp i fastighetstaxeringsprocessen, mer än den information de lokala värderingsteknikerna förväntas tillskansa sig för att kunna göra en marknadsmässig bedömning inom det specifika segmentet och regionen. I den bedömningen ingår insamling av samtliga förvärvsformer - något annat vore märkligt menar myndighetsrepresentanterna, då bolagsförvärv är den helt klart dominerande förvärvstypen. Detta är något som vidimeras i våra resultat, då bolagsförvärv visar sig stå för mer än 90 procent av totala andelen. För att låta myndigheterna använda sig av bolagsförvärv som ortsprisunderlag genom hela taxeringsprocessen, krävs en författningsändring. Detta kan ske genom att låta Lantmäteriet implementera en ny, samlad databas innehållandes representativa data från samtliga förvärvsformer, eller ge myndigheterna möjlighet att nyttja redan befintliga aktörers system och gallra i det. Taxeringsvärden tenderar redan nu att vara ett värde som respondenterna inte har särskilt högt förtroende för. Fortsätter det dessutom i tangentens riktning, med ännu mindre ortsprisunderlag för myndigheterna att gå på, finns det risk för att taxeringsvärdena för hyreshusenheter blir ännu sämre underbyggt och att det inte längre kan uppfylla sitt syfte som indikator för en fastighets marknadsvärde - värdefullt i belåningssyften, försäkringsärenden och som underlag för att beräkna fastighetsskatt eller fastighetsavgift.

Av de intervjuade fastighetsvärderarna framgår att de tycker att det är svårare att analysera bolagsköp än lagfartsköp, då information om intressanta värdenivåer i många fall hemlighålls för utomstående parter i transaktionen. Lägg då till att majoriteten av respondenterna anser att det är svårare att extrahera information om en fastighet som har förvärvats som en del av portfölj - vilket majoriteten av de bolagsförvärvade fastigheterna har. Figur 10, avsnitt 3.1.2, visar totala antalet transaktioner som har skett som enskilda fastighetsförvärv och som del av en portfölj för de båda förvärvsformerna. Som nämnt tidigare i analysen, går där utläsa att majoriteten av bolagsköpen innehåller fler än en fastighet, alltså sådana affärer som intervjuobjekten anser att det är extra svårt

att analysera för enskilda fastigheter i portföljen. Den bästa tekniken aktörerna i branschen har för att ta reda på information om köpeskillingen är i det fallet att höra sig för med branschkollegor om olika värdenivåer fastigheten har beräknats uppnå, för att sedan göra baklängesvärderingar och räkna ut avkastningsnivåer – en möjlighet Lantmäteriet inte har att inkludera som källa i taxeringsprocessen.

En annan delförklaring till de högre K/T-värden som uppvisas i bolagsförvärven kan vara att det kan röra sig om en större andel förvärvade utvecklingsfastigheter, med en användning som tycks ha uttjänat sitt syfte. Detta kan medföra att fastigheterna helt saknar, eller har låga, taxerade hyror vilket i sin tur resulterar i låga taxeringsvärden i och höga K/T-värden. Att det är många bolagsförvärv av fastigheter med låga taxerade hyror i förhållande till köpeskillingen stöds också av figur 18, där alla outliers syns. I de fall där taxerade hyror rör sig mot noll, rör sig BKF mot oändligheten, varför de odefinierbara dessutom inte syns i figuren.

Problemet med icke representativa K/T-värden är inte något som nödvändigtvis kommer att lösas genom att låta Lantmäteriet använda sig av bolagsförvärv som officiella jämförelseköp i fastighetstaxeringsprocessen. Detta då informationen som kan läcka ut om transaktionerna inte nödvändigtvis är sådan som går att använda som ortsprismaterial. Medelvärde för köpeskillingen i portföljsaffärer vid bolagsförvärv är något som i resultatet sticker ut, se figur 25. Detta kan förklaras av några få affärer på ovanligt höga prisnivåer som drar upp snittet. I sådana affärer bör man ej underskatta svårigheten i att värdera de underliggande fastigheterna, då köpeskillingen inbegriper en rad olika komplexa parametrar. Förvärvaren kan exempelvis vara beredd att betala mer för en portfölj av fastigheter, i och med stordriftsfördelar i förvaltningen. Alternativa investeringars avkastning och hur det ekonomiska klimatet ser ut i övrigt, tillsammans med det förvärvande bolagets strategier är också något som tas i beaktning. Många respondenter menar att vi just nu är inne i en tid som har blivit mer avkastningsstyrd, snarare än ortsprisstyrd, vilket de senaste årens rekordår på den kommersiella fastighetsmarknaden är ett tydligt tecken på.

En följd av den avkastningsstyrda marknaden är att de förvärvade fastigheterna blir svåra att värdera till vad fastigheten faktiskt är värd utifrån tidigare försäljningar. Om gapet mellan avkastningen på fastigheten och alternativa investeringar minskar och tidigare värderingar är grundade på en avkastningsstyrd marknad, i kombination med dålig insyn i köpen, kan det uppstå situationer där det uppfattade marknadsvärdet mellan parterna skiljer sig åt i högre grad. ”En transaktion har alltid en köpare och en säljare” som en av respondenterna fastslog, varför asymmetrisk information kan komma att betyda längre förhandlingsprocesser och förhöjda transaktionskostnader, med en lägre aktivitet och mindre likvid marknad som följd. Även om köpeskillingen i ett förvärv skulle bli officiell, är det alltså inte säkert att det ger något användbart vid bedömning av de underliggande fastigheternas marknadsvärde och värdenivåer, om ingen ytterligare information om affären tillgängliggörs.

4.3 Möjligheterna att extrahera information

Ur intervjuerna blir det tydligt att möjligheterna att extrahera relevant marknadsdata för att analysera kommersiella fastighetstransaktioner ser olika ut beroende på vilken aktör man frågar, vilket är ett ganska väntat resultat på förhand. Samtliga intervjuade aktörer är i behov av att samla in marknadsdata i någon mån, men i vilken utsträckning och till vilket syfte det sker för, skiljer sig åt. Således finns det ingen samlad syn kring vilka möjligheter som finns i insamlingsskedet, eller huruvida insamlingen försvårats i takt med att bolagsköp har kommit att bli den dominerande förvärvstypen.

Skatteverket och Lantmäteriet har, som beskrivits tidigare i analysen, med sin datainsamling till syfte att få fram trovärdiga taxeringsvärden. Möjligheter att få fram ett representativt material begränsas till de lagar och förordningar de är förpliktigade till att följa, som förordar en specifik arbetsmetodik. De lokala värderingsteknikerna bidrar förvisso med ett helhetsperspektiv för sin respektive delmarknad i segmentet, men det är ingen information som kan inhämtas som officiella jämförelsematerial - varför det ibland kan bli svårmotiverat att ge skäl för vissa värdenivåer.

Övriga aktörer har samma syfte som myndigheterna i den mening att de strävar efter att hålla koll på marknadsmässiga värdenivåer, även om det inte just gäller taxeringsvärden. Däremot finns det en uppenbar skillnad i att varje enskild aktör inte behöver ha den heltäckande marknadskännedom som myndigheterna. En respondent från ett fastighetsbolag menar exempelvis att de har en enorm fördel, i jämförelse med exempelvis Lantmäteriet, att de endast behöver ha koll på den delmarknaden de är verksamma inom. Samtidigt är dessa aktörer inte heller begränsade till en viss arbetsmetodik i datainsamlingen. Det framgår vidare från intervjuerna att källorna från vart informationen inhämtas är många, därigenom någon eller flera av de webbaserade tjänster som finns tillgängliga mot betalning, nyhetsflöden, externt upphandlade rådgivare och kontakter i branschen. Trots detta, menar många aktörer att det ökande antalet bolagsköp har försvårat deras arbete och att det framförallt påverkar deras möjlighet till att ta del av information från transaktionerna. Det verkar främst gälla för fastighetsvärderarna, som lyfter att det leder till att mer arbete behöver allokeras till att samla in ortsprismaterial. Det råder generellt sett en högre osäkerhet kring om den transaktionsdata som man kommer över är korrekt. Övriga aktörer verkar inte påverkas i samma omfattning. Fastighetsbolagen får kontinuerligt in prospekt av mäklare och fastighetsägare i den delmarknad och i det segment de ämnar förvärva, innehållandes tillräckligt med för att analysera sin delmarknad, Banken och dess dotterbolag får genom deras kunder all information som är nödvändig på bordet för att kunna bedriva sin verksamhet och genom det också marknadskännedom. Således kan man argumentera för att den aktör som är mest angelägen om mer information, exklusive myndigheterna, är fastighetsvärderarna. Innebär situationen på marknaden att fastighetsvärderare har svårt att ta korrekta beslut på grund av en för icke transparent marknad, kan det i förläningen komma att innebära att deras kunder, bland annat fastighetsbolagen, får problem. Att situationen skulle vara så pass allvarlig, framgår dock inte av intervjuerna, varför det inte finns några skäl att dra dessa slutsatser.

4.4 Transparensen i transaktionerna

Vid frågan om hur aktörerna upplever transparensen på marknaden svarade majoriteten att den var hög. Den samlade bilden från de intervjuade aktörerna är således att det råder en god transparens på marknaden, vilket lyfts fram som en bra sak. För att kunna besvara frågan sattes Sverige i en internationell kontext. Här lyfts Sverige i viss mån fram som ett föregångsland när det gäller transparens, men att det i vissa aspekter, finns länder med annorlunda strukturer som leder till högre transparens i transaktionerna.

Flera respondenter vittnade emellertid om svårigheter kring att samla på sig relevant transaktionsdata. För att möjligen komma ifrån den mer generella åsikten kring om Sveriges kommersiella fastighetsmarknadens transparens, ställdes även intervjuobjekten inför frågan om de upplever en efterfrågan för högre transparens. Utifrån detta, blev det tydligt att det finns en efterfrågan för högre transparens, från mer eller mindre alla aktörer. Detta kan eventuellt peka på att transparensen inte är så hög som tidigare gjordes gällande.

Att det finns fördelar med en mer transparent marknad, med mer data tillgänglig än vad som finns idag, har vidimerats av den absoluta majoriteten av respondenterna. Samtidigt, finns det tydliga incitament till varför parterna i en affär väljer att inte dela med sig av alla detaljer offentligt. För fastighetsbolagen handlar det framförallt om att behålla sitt förhandlingsutrymme, där de vid bolagsköp har möjligheten att vara sparsamma med vilken information de väljer att dela med sig av utåt. Incitamenten för att vara öppen med alla detaljer är inte lika tydliga, eller har i vart fall inte lika stor koppling till att gynna den part som väljer att dela med sig av informationen. Det handlar snarare om att informationen kan gynna marknaden i stort. Att marknaden utav sig själv skulle bli öppnare, utan ytterligare värde eller incitament för aktörerna, anser ingen vara särskilt troligt. Det är kanske därför några av respondenterna lyfter fram att en lagändring skulle behövas för att det skulle ske en förändring. Fördelen med att kunna välja vad man vill rapportera om i ett bolagsköp, tycks i dagens läge överväga fördelarna med en mer transparent marknad. Det som talar ytterligare för att det skulle krävas någon form av lagändring är att de som sitter inne på valmöjligheten att dela med sig, det vill säga fastighetsbolagen, är de som minst efterfrågar en ökad transparens. Övriga aktörer som intervjuats, som står utanför affärerna, är de som i högre utsträckning vill se en ökad transparens med mer data tillgänglig. Rimligen är det dessa aktörer som ser ett ökat värde i att fastighetsbolagen blir öppnare i bolagsförvärven, samtidigt har de inte något stort inflytande i att påverka någon förändring.

En lagändring som innebär krav på att även bolagsköp ska rapporteras offentligt, såsom lagfartsköp genom lagfartsskiftet gör idag, är det flera respondenter som lyfter fram som ett alternativ. Åsikten är dock tudelad. Flera respondenter menar på att ett bättre alternativ är att istället sänka stämpelskatten för lagfartsköp till en nivå som gör att nettoeffekten av skattebesparingen i att genomföra ett bolagsförvärv blir likartad med ett köp via lagfart. Detta är något som även föreslås i paketeringsutredningen, SOU

2017:27. Där föreslås dock att detta ska göras i kombination med att även bolagsköp ska få beskattningseffekter som går att likställa med lagfartsköp. Det är möjligen så att utredningens förslag skulle medföra allt för stora förändringar på fastighetsmarknaden och att det av marknadens aktörer kan komma att betraktas som en hämmande åtgärd – då speciellt av fastighetsbolagen. Det är uppenbart att aktörer som handlar med fastigheter ser fördelar i ett förslag som innebär att stämpelskatten på lagfartsköp sänks, men sker det på bekostnad av att bolagsförvärv får beskattningseffekter, är det inte lika givet. Det senare förslaget skulle med hög sannolikhet resultera i att fler transaktioner genomförs via lagfart, då förvärvsformen innebär lägre beskattningseffekter. Detta skulle i sin tur leda till viss ökad transparens, genom att fler förvärv registreras i Lantmäteriets offentliga fastighetsprisregister. Hur det skulle påverka de totala skatteintäkterna för riket, likviditeten på fastighetsmarknaden och den generella uppfattningen om transparensen är något som går utöver diskussionen för denna studie, men som givetvis hade behövt utredas om ett sådant förslag skulle föreslås i form av en lagändring.

Utifrån de intervjuer som gjorts urskiljs principiellt två förslag på lagändringar som både skulle förenkla arbetet med fastighetstaxering och öka transparensen på fastighetsmarknaden. Det ena förslaget är, som diskuterat ovan, att införa krav på att även bolagsköp ska registreras offentligt samt att bolagsköp ska beskattas på ett sätt som innebär ett substitut för stämpelskatt. Det andra förslaget som också har diskuterats, är att sänka stämpelskatten till en sådan nivå att nettoeffekten av att sälja en fastighet via bolag blir neutral, i jämförelse med att förvärva fastigheten via lagfart.

Ett tredje, alternativt förslag som skulle förenkla arbetet med fastighetstaxering, är att myndigheterna istället skulle ändra sina tillvägagångssätt vid datainsamlingen, genom att tillåtas samla in bolagsförvärv i ortsprismaterialet.

Det är flera olika typer av aktörer som resonerar kring att en åtgärd likt det första förslaget kan få stora konsekvenser för fastighetsbolagen, då det betraktas som en alltför tvingade åtgärd och riskerar att påverka fastighetsmarknadens likviditet negativt. Detta kan tala för ett scenario där en lagändring istället bör fokuseras kring att neutralisera skatteeffekterna av de båda förvärvstyperna, likt förslag två.

Samtidigt bör man diskutera rimligheten i att det idag finns en möjlighet att välja transaktionstyp utifrån vad som är skattemässigt mer fördelaktigt. Detta är dels något som ifrågasätts av respondenterna i intervjuerna men som även är huvudanledningen till att SOU 2017:27 tillsattes samt ligger till grund för de problemområde vi identifierat och i förlängningen anledningen till genomförandet av det här examensarbetet. Det hela blir kanske en fråga om proportionalitet mellan vad som gynnar fastighetsmarknaden och i slutändan samhället allra mest. Där det å ena sidan finns fördelar med att fastigheter säljs via bolag, det främjar en aktiv fastighetsmarknaden som bidrar till hög omsättning och en viktig byggsten i landets ekonomi. Men där det å andra sidan finns aspekter som pekar på att bolagsköpen medfört negativa konsekvenser. Främst handlar dessa om myndigheternas försvårade arbete med fastighetstaxering och en sämre

Effekten av fastighetsköp via bolag

statistisks säkerhet i bedömningarna. Det bidrar även till en mindre transparent marknad med mindre insyn i affärerna, där fastighetsvärderarna tycks drabbas hårdast.

5 Slutsats

Här presenteras en sammanfattning av det som tidigare presenterats i analysen.

Studien visar, likt tidigare kartläggningar, att bolagsförvärv är den dominerande förvärvstypen för kommersiella fastigheter. Bolagsförvärv visar sig vara vanligare vid portföljsaffärer på höga värdenivåer och när det är privata bolag som agerar säljare. Lagfartsköp är å andra sidan något vanligare vid förvärv av tomtmark, kombinerade bostads- och lokalerheter samt när privatpersoner agerar säljare. Det går inte att se någon signifikant skillnad i förvärvstyp mellan olika geografiska områden. Analysen och intervjuerna pekar på att lagfartsköp för hyreshusenheter inte är representativt för hela segmentet.

En ökad andel bolagsförvärv på bekostnad av en minskad andel lagfartsköp, har visat sig skapa olika typer av problem för branschens olika aktörer. Det framgår att myndigheterna har större begränsningar i sin förmåga att anpassa sina arbetsätt till dagens förutsättningar där bolagsförvärv dominerar, i kontrast till marknadens övriga aktörer. Fastighetsbolagen är de som har störst informationstillgång om transaktionerna och marknadsläget, varför inte någon av representanterna upplever brist på transparens i affärerna som något problem. Myndigheterna är i sitt arbete med datainsamling till fastighetstaxeringen, tvungna att förhålla sig till ett arbetsätt som ej tycks vara anpassat för dagens transaktionsmarknad med en hög andel bolagsförvärv, varför fenomenet upplevs som ett stort problem. Även fastighetsvärderarna upplever brist på transparens som ett problem med högre grad dold information och tillförlit om prisnivåer i transaktionerna, vilket resulterar i högre osäkerhet i värderingarna. Brist på incitament från fastighetsbolagen i att öka transparensen, gör att marknadens övriga intervjuade aktörer lyfter fram författningsändringar som bästa alternativ för en förändring.

Av intervjuerna utkristalliseras principiellt tre olika förslag på författningsändringar. Som åtgärd för att förenkla fastighetstaxeringen, föreslås det att myndigheterna ska ges möjlighet att inkludera samtliga förvärvstyper som underlag vid datainsamlingen, däri bolagsförvärv. Som åtgärd för att öka transparensen på hela fastighetsmarknaden ges förslaget att bolagsköpen ska tillkännages och offentliggöras, i kombination med en skatt, likställd den befintliga stämpelskatten. Ett tredje förordat alternativ är att sänka stämpelskatten till en sådan nivå att besparingarna av att bolagisera och sälja via bolag ej längre anses motiverad. På så vis kan andelen offentlig information öka i Lantmäteriets fastighetsprisregister genom fler lagfartsförvärv, samtidigt som administrativa transaktions- och förvaltningskostnader som annars uppstår i bolagiseringen minskar.

Vad vår studie visar är att bolagsförvärv har en viss effekt på informationstillgången och påverkar alla marknadens aktörer i varierande grad. Studien påvisar också att det finns en generell efterfrågan att förbättra tillgången på information.

Referenser

- Arvidsson, D., & Ivarsson, D. (2008). *Fastighetsförsäljning i bolagsform – En juridisk jämförelse mellan fast och lös egendom*. Lund: Lunds Tekniska Högskola.
- Bengtsson, I. (2018). *Fastighetsvärdering - om värdeteori och värderingsmetoder*. Lund: Studentlitteratur.
- Bulatovic, V., & Nordensky, J. (2005). *Transaktionskostnader vid kommersiella fastighetsaffärer - En studie av transaktionsprocessen*. Stockholm: Kungliga Tekniska Högskolan.
- Bokelund Svensson, Ulf. (2019). *Fastighetsbeskattning: praktisk handbok*. Näsviken: Björn Lundén information.
- Brunes, F. (2015). *Fastighetsvärdering och marknadsanalys*. Lund: Studentlitteratur.
- Coase, R. H. (1937). The Nature of the Firm. *Economica* 4(16): 386-405.
doi: 10.1111/j.1468-0335.1937.tb00002.x
- Europeiska kommissionens delegerade förordning 2019/1755 av den 8 augusti 2019 om ändring av bilagorna till Europaparlamentets och rådets förordning (EG) nr 1059/2003 om inrättande av en gemensam nomenklatur för statistiska territoriella enheter (Nuts)
- French, N., & Gabrielli, L. (2007). Market value and depreciated replacement cost: contradictory or complementary? *Journal of Property Investment & Finance* 25(5): 515-524. doi: 10.1108/14635780710776693
- Gustafsson, C., Lundström, S. & Lind, H. (2019). *Fastighetsvärdering: - då nu och i framtiden*. Stockholm: Instant Book.
- Gustafsson, R., & Hult, A. (2019). *Blockchain: fundamentet i en ny fastighetsmarknad? – En studie om digitala identiteter och tokens som verktyg för en likvid och transparent fastighetsmarknad*. Stockholm: Kungliga Tekniska Högskolan.
- Herder, E., & Wallenås, D. (2008). *Försäljning av fastighet direkt eller via aktiebolag – en jämförelse av ekonomiska konsekvenser*. Lund: Lunds Tekniska Högskola.
- Jansen Van Vuuren, D. (2016). Valuing specialised property: cost vs profits method uncertainty. *Journal of Property Investment & Finance*, 34(6): 655-663.
- Julstad, B. (2011). *Fastighetsindelning och markanvändning*. 4. uppl. Stockholm: Nordstedts Juridik.

- Lantmäteriet. (2022). Fastighetsprisuttag.
<https://www.lantmateriet.se/sv/Kartor-och-geografisk-information/geodataprodukter/produktlista/fastighetsprisuttag/#steg=2>
(Hämtad 2022-05-03).
- Larsson, N., Badur, A., Jensen, U., & Synnergren, S. (2017). *Fastighetstransaktioner i praktiken*. 2. uppl. Stockholm: Wolters Kluwer.
- Liljenberg, A. (2008). *Brist på ortsprismaterial – en effekt av fastighetstransaktioner genom bolagsförvärv*. Malmö: Malmö universitet.
- Meloun, M. and Militký, J. (2011). *Statistical data analysis: A practical guide*. Woodhead Publishing Limited.
- SFS 1970:988. *Fastighetsbildningslag*.
- SFS 1970:994. *Jordabalk*.
- SFS 1979:1152. *Fastighetstaxeringslag*.
- SFS 1984:404. *Lag om stämpelskatt vid inskrivningsmyndigheter*.
- SFS 1984:1052. *Lag om statlig fastighetsskatt*.
- SFS 1990:931. *Köplag*.
- SFS 1993:1199. *Fastighetstaxeringsförordning*.
- SFS 1999:122. *Inkomstskattelag*.
- SFS 2007:1398. *Lag om kommunal fastighetsavgift*.
- Skatteverket. (u.å). *Typkoder för fastigheter*.
<https://skatteverket.se/foretag/skatterochavdrag/fastighet/fastighetstaxering/typkoder.4.3f4496fd14864cc5ac9126d.html> (Hämtad: 2022-02-21).
- Skatteverket (2011). *Handledning för förberedelsearbetet inför allmän och förenklad fastighetstaxering*. Stockholm: Skatteverket.
<https://www.skatteverket.se/download/18.5fc8c94513259a4ba1d80005806/1359705980535/33801.pdf> (Hämtad: 2022-04-27).
- Skriftlig fråga 2019/20:399 av Ulla Andersson (V). *Fastighetspaketering*.
- SOU 2003:111. *Lantmäteriet nya vägar för ökad samhällsnytta*. Stockholm: Miljödepartementet.

SOU 2017:27. *Vissa frågor inom fastighets och stämpelskatteområdet*. Stockholm: Finansdepartementet.

Svar på skriftlig fråga 2019/20:399 av Ulla Andersson (V). *Fastighetspaketering, Fi2019/03840/S1*.

Tukey, J. W. (1977). *Exploratory data analysis*. Reading, Mass: Addison-Wesley Pub. Co.

Bilaga 1 – Typkoder

| Typkod | Beskrivning |
|--------|--|
| 310 | Hyreshusenhet, tomtmark |
| 311 | Hyreshusenhet, med saneringsbyggnad |
| 313 | Hyreshusenhet, byggnadsvärde under 50 000 kr |
| 320 | Hyreshusenhet, bostäder |
| 321 | Hyreshusenhet, bostäder och lokaler |
| 322 | Hyreshusenhet, hotell eller restaurangbyggnad |
| 323 | Hyreshusenhet, kiosk |
| 324 | Hyreshusenhet, parkeringshus/garage |
| 325 | Hyreshusenhet, lokaler |
| 326 | Hyreshusenhet, kontor inom industrimark |
| 340 | Hyreshusenhet, byggnad på vattenfastighet |
| 380 | Hyreshusenhet, skatte-/avgiftsfri (3 kap. 2 § 2 st. FTL) |
| 381 | Hyreshusenhet, skatte-/avgiftsfri (3 kap. 4 § FTL) |
| 399 | Hyreshusenhet, taxeringsvärde under 1 000 kr |

Bilaga 2 – Områdesindelning

| NUTS 1 | NUTS 2 | NUTS 3 | Län | Länskod |
|----------------------|-----------------------------|--------|----------------------|---------|
| SE1 Östra Sverige | SE11 Stockholm | SE110 | Stockholms län | 01 |
| | SE12 Östra Mellansverige | SE121 | Uppsala län | 03 |
| | | SE122 | Södermanlands län | 04 |
| | | SE123 | Östergötlands län | 05 |
| | | SE124 | Örebro län | 18 |
| | | SE125 | Västmanlands län | 19 |
| SE2 Södra Sverige | SE21 Småland och öarna | SE211 | Jönköpings län | 06 |
| | | SE212 | Kronobergs län | 07 |
| | | SE213 | Kalmar län | 08 |
| | | SE214 | Gotlands län | 09 |
| | SE22 Sydsverige | SE221 | Blekinge län | 10 |
| | | SE222 | Skåne län | 11 |
| | SE23 Västsverige | SE231 | Hallands län | 13 |
| | | SE232 | Västra Götalands län | 14 |
| SE3 Norra Sverige | SE31 Norra Mellansverige | SE311 | Värmlands län | 17 |
| | | SE312 | Dalarnas län | 20 |
| | | SE313 | Gävleborgs län | 21 |
| | SE32 Mellersta Norrland | SE321 | Västernorrlands län | 22 |
| | | SE322 | Jämtlands län | 23 |
| | SE33 Övre Norrland | SE331 | Västerbottens län | 24 |
| | | SE332 | Norrbottens län | 25 |

Bilaga 3 – Intervjufrågor

Bakgrundsfrågor:

- Vilken akademisk och yrkesmässig bakgrund har du?
- Vad har du för nuvarande befattning?
- Hur länge har du arbetat inom bolaget/organisationen?
- Vilka är dina huvudsakliga arbetsuppgifter?

Principiella frågor till ”producenter”:

1. Hur går ni tillväga för att samla in transaktionsdata?
2. Upplever ni en brist på ortsprismaterial för hyreshusenheter?
3. Hur påverkar det er att bolagsköp har ökat för hyreshusenheter?
4. Anser du att den svenska kommersiella transaktionsmarkanden är transparent?
5. Upplever ni en efterfrågan för ökad transparens på transaktionsmarkanden?
6. Hur ser ni på den svenska transaktionsmarkandes transparens ur ett internationellt perspektiv?
7. Vad skulle eventuellt kunna öka transparensen på transaktionsmarkanden och vilka konsekvenser skulle det få för er verksamhet?
8. Vilka aktörer ser ni som mest troliga att driva på eventuella åtgärder för en mer transparent och öppen transaktionsmarkand, och varför?
9. Hur ser du på förslaget till författningsändringen som presenterades i paketeringsutredningen (SOU 2017:27) gällande att skapa en neutralitet i beskattningseffekterna mellan de olika transaktionsformerna?
10. Hur ser du på framtida möjligheter att extrahera transaktionsdata ur bolagsköp och eventuell också inkludera dessa i ortsprismaterialet för fastighetstaxering?

Principiella frågor till ”konsumenter”:

1. Samlar ni på er transaktionsdata *inom bolaget* i någon utsträckning?
2. Använder ni er av transaktionsdata från *tredje part* i någon utsträckning?
3. Använder ni er av taxeringsvärden på något sätt i er verksamhet?
4. Är ökade andelen bolagsaffärer något som försvårar ert arbete?
5. Har den ökade andelen portfölj köp försvårat ert arbete?
6. Upplever ni en efterfrågan för ökad transparens på transaktionsmarknaden?
7. Skiljer sig tillförliten av transaktionsdata beroende på vilken källa den har?
8. Vilka incitament finns det för att hålla transaktionsdata hemlig internt mellan inblandade parter i en transaktion?
9. Vilka incitament finns det för att hålla transaktionsdata helt öppet?
10. Hur ser ni på den svenska transaktionsmarknadens transparens ur ett internationellt perspektiv?
11. Vad skulle kunna öka transparensen på transaktionsmarknaden och vilka konsekvenser skulle det få för er verksamhet?
12. Vilka aktörer ser ni som mest troliga att driva på eventuella åtgärder för en mer transparent och öppen transaktionsmarknad, och varför?