

Fastighetstransaktioner via bolag skapar problem för myndigheterna

För nästan två decennier sedan skapade lagändringar möjligheter för fastighetsägare att undvika miljoner i skatt vid fastighetsförsäljningar. Då kallades det för skatteplanering – idag kallas det för att sälja fastigheter. I vår studie undersöks bolagsförvärvens effekter på fastighetsmarknaden, med fokus på informationstillgången bland marknadens aktörer.

Enligt den Statliga Offentliga Utredning som släpptes år 2017, "Vissa frågor inom fastighets- och stämpelskatteområdet", sker majoriteten av de kommersiella fastighetstransaktionerna 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 att sänka transaktionskostnaderna, främst då genom att reducera eller helt eliminera annars ofrånkomliga skattekostnader. Att köpa fastigheter via bolag medför nämligen att varken stämpelskatt på köpeskillingen eller skatt på eventuell realisationsvinst utgår.

Lantmäteriet menar att en minskad andel lagfartsförvärv för hyreshusenheter försvårar processen med att ta fram marknadsmässiga taxeringsvärden för segmentet. Detta då jämförelsematerialet av historiska köp de använder sig av i processen enbart kommer från lagfartsköpen – ett material som blir allt tunnare och riskerar att bli mindre representativt i takt med en ökad andel fastighetsköp via bolag. Om materialet blir tunnare och myndigheterna inte har samma överblick över marknaden, blir kvaliteten på taxeringsvärdena lidande. En ökad andel bolagsförvärv riskerar även att leda till en mindre transparent marknad för övriga aktörer, då bolagsförvärven inte görs offentligt tillgängliga eller kungörs för parter utanför transaktionen på samma sätt som lagfartsköp gör.

I vår studie har samtliga transaktioner av hyreshusenheter mellan åren 2018–2021, med en ackumulerad köpeskillning ej under 40 miljoner kronor, granskats. Vi har sedan gjort jämförelser mellan hyreshusenheterna som har förvärvats via lagfart och de som har förvärvats via paketerade bolag. Därefter har vi intervjuat nio yrkesverksamma personer som företräder olika sidor av fastighetsmarknaden, där samtliga på ett eller annat sätt arbetar med att hantera transaktionsdata.

Studien visar att en ökad andel bolagsförvärv har skapat olika typer av problem för branschens aktörer. Från intervjuerna framkommer att fastighetsbolagen har stor tillgång till information om de delmarknader och segment de bedriver verksamhet inom. Genom tillhandahållna prospekt, analyser av sitt eget bestånd eller som ingående part i en transaktion får de gott om information att analysera marknaden med, varför det saknas incitament till att öka transparensen i transaktionerna ytterligare. Lantmäteriet och Skatteverket upplever å andra sidan de ökade köpen via bolag som ett stort problem, främst på grund av att de ej kan använda sig av annat än lagfartsförvärv som jämförelseobjekt i taxeringsprocessen. Nuvarande regelverk anses därmed ej vara anpassat till en situation där bolagsförvärv är den dominerande förvärvstypen. Fastighetsvärderare och rådgivare upplever också brist på transparens i transaktionerna som ett problem. Där är det främst den höga grad av dold information om affärerna som är det största problemet.

Studien lyfter principiellt fram tre förslag för att förbättra nuvarande situation.

1. Öka möjligheten för myndigheterna att anpassa sitt arbetssätt till dagens marknad genom att ge möjlighet att inkludera samtliga förvärvstyper i taxeringsprocessen
2. Offentliggöra och kungöra bolagsförvärven, i kombination med införandet av en skatt (likställd stämpelskatten)
3. Sänka stämpelskatten vid lagfartsförvärv till den grad att skattebesparingen av att sälja fastigheter via bolag ej längre anses lika motiverad

Förslagen har till syfte att ge myndigheterna större möjligheter att anpassa sitt arbetssätt till dagens transaktionsmarknad, alternativt att sänka motiven för att köpa och sälja fastigheter via bolag genom att sänka transaktionskostnaderna vid lagfartsköp. Vidare har förslagen till syfte att ge branschens övriga aktörer större möjlighet att extrahera användbar och pålitlig information ur transaktionerna – information som bidrar till en öppnare och mer transparent fastighetsmarknad.

Carl Andersson & Fredric Andersson