

September 2011

# Otydligt regelverk påverkar den svenska fastighetsmarknaden negativt

*Otydliga skatteregler sänker investeringsviljan på fastighetsmarknaden, som i värsta fall även kan påverka nybyggnationen i Sverige. Det finns idag en risk att miljarder kronor varje år kommer att dräneras den svenska fastighetsmarknaden. Anledningen är en oförutsägbart tillämpning av ett komplicerat regelverk för fastighetsbeskattning. De senaste åren har lagarna och tillämpningen av dessa blivit allt svårare att tolka och förutse och risken är nu att det är de internationella aktörerna som kommer att söka sig bort från den svenska marknaden. Sverige är idag, på grund av den höga transparensen, en attraktiv marknad att investera i. Försvinner den, kommer man uppleva en alltför stor affärsrisk som i sin tur kommer inverka negativt på viljan att investera i Sverige, vilket i sin tur kan påverka viljan att bygga nya bostäder i Sverige.*

2003 infördes en lagstiftning i Sverige som möjliggör försäljning av verksamheter utan beskattning genom så kallad paketering. Lagstiftningen tillåter uttryckligen att en verksamhet skattefritt paketeras i ett aktiebolag och att aktierna därefter säljs skattefritt. Syftet med lagstiftningen är att möjliggöra för näringsidkare att genomföra strukturellt sunda affärer. Svenska fastighetsbolag kan alltså, helt i enlighet med lagstiftningen och dess syfte, sälja fastigheter genom att paketera dem i aktiebolag, vilket också har gjorts i stor utsträckning sedan de nya reglerna kom. Men tyvärr har den senaste tidens rättsutveckling på fastighetsbeskattningens område skapat en allt större osäkerhet om vad det är som gäller vid fastighetstransaktioner. Som svar på detta ser vi nu en frustration som snabbt växer då man inser att skattekonsekvenserna är nästintill omöjliga att förutse. Orsaken är ett otydligt och föränderligt förutsättning, och där den främsta orsaken till otydligheten är den ständiga förändringen i Skatteverkets och domstolarnas tillämpning av ett komplicerat regelverk. Problematiken har hittills drabbat svenska börsbolag, statliga bolag och utländska investerare och beloppen är betydande. Ett svenskt fastighetsbolag blev nyligen upptaxerat med nästan sju miljarder kronor. Ett annat exempel är en dom från förvaltningsrätten i Göteborg, där paketering i samband med ombildning till bostadsrättsförening, vilket gjorts i stor omfattning på den svenska marknaden, överraskande beskattades. Återigen med en upptaxering av miljardbelopp. Ytterligare ett exempel är ett färdigt avgörande från Skatterättsnämnden där en försäljning av andelar i ett fastighetsbolag ansågs vara skattepliktig, helt i strid med de principer som uttalats i förarbetena kring tillämpningen av regelverket.

För att skapa rimliga förutsättningar för investerare på den svenska fastighetsmarknaden måste reglerna för fastighetsinvesteringar och tillämpningen av dessa regler förtydligas. Vi efterlyser att Skatteverket tar sitt ansvar och bidrar till att söka skapa klarhet i dessa frågor. Den nya

---

**September 2011**  
**Otydligt regelverk**  
**påverkar den**  
**svenska**  
**fastighetsmarknaden**  
**negativt**

Företagsskatteutredningen har tid på sig ända fram till 1 november 2013 innan den ska lämna sitt slutbetänkande och det är ingen orimlig begäran att man i utredningen tittar på hur reglerna för fastighetsinvesteringar kan förtydligas. Ett sådant uppdrag synes också rymmas inom de utredningsdirektiv som redan finns beslutade för utredningen.

Det är således ytterst angeläget att lagstiftaren och Skatteverket sätter ned foten för att skapa förutsägbar beskattning av den vitala del i svenskt näringsliv som fastighetssektorn utgör. Det finns annars en stor risk att vi får se internationella aktörer fly den svenska fastighetsmarknaden och det har vi kanske inte råd med. Det finns även en betydande risk för att en oförutsägbar tillämpning av ett svåröverblickbart regelverk resulterar i en rättstillämpning som helt präglas av slumpmässighet, vilket är djupt olyckligt och skadligt för investeringsklimatet i Sverige.

Anders Hulegårdh och Mikael Knutsson  
Verksamma som rådgivare inom fastighetssektorn  
Advokatfirman Delphi i Göteborg



Anders Hulegårdh, Advokat



Mikael Knutsson, Jur.kand. / Skattekonsult