

Beslutsärende – Förvärv av nya lagerbolag inför kommande fastighetsförsäljningar

Förslag till beslut

- Styrelsen godkänner inköp av sammanlagt åtta stycken lagerbolag successivt under tidsperioden 2016–2021 utifrån verksamhetens behov. Dessa lagerbolag ska användas för att paketera fastigheter i och säljas vidare.

Sammanfattning

I Älvstrandens ägardirektiv står: ”Bolaget ska förvalta, uppföra, förvärva och avyttra fastigheter i syfte att uppfylla vision Älvstaden.”

Älvstranden Utveckling AB önskar förvärva åtta stycken lagerbolag under perioden 2016–2021 inför kommande fastighetsförsäljningar. Köpen av lagerbolagen kommer att ske i den takt som försäljningarna kräver. Att sälja fastigheter i bolagsform har skattemässiga fördelar, men även andra fördelar såsom att man vid försäljning i bolagsform kan avtala om villkor som gäller under längre tid än vid direktförsäljning av en fastighet vilket är nödvändigt för att kunna avtala om exempelvis de lägre hyresnivåerna i Frihamnen.

Det finns gamla vilande bolag i Älvstranden-koncernen men dessa kan inte återanvändas för paketering eftersom köpare av fastigheter som är förpackade i aktiebolag kräver nya bolag utan historik.

Ekonomiska konsekvenser

Den viktigaste skattemässiga fördelen med försäljning i bolagsform är att man kan skjuta upp beskattningen av övervärdet (skillnaden mellan fastighetens marknadsvärde och utgifterna för anskaffning och förbättring av fastigheten), eftersom ett aktiebolag normalt kan sälja aktier i ett annat aktiebolag utan beskattning av vinsten. Därigenom får säljaren ett högre nettoresultat från försäljningen. Anledningen till att aktier kan säljas skattefritt är att samma vinst annars skulle bli beskattad två gånger på bolagsnivå, dels när den löpande vinsten uppkommer, dels när aktierna i det bolag som gjorts en vinst säljs.

En överlåtelse av en fastighet i bolagsform innebär dock att köparen kan förväntas behöva betala i princip lika mycket mer skatt i framtiden som säljaren sparar genom att försäljningen sker i bolagsform, jämfört med om fastigheten hade köpts direkt. En försäljning av en fastighet i bolagsform innebär således inte att beskattningen kringgås, utan endast att den skjuts på

framtiden. Då köparens ökade skattekostnader uppkommer i framtiden medan säljarens skattebesparing uppkommer omedelbart vid försäljningen brukar en försäljning i bolagsform ändå vara att föredra.

Till skillnad från en direktförsäljning av en fastighet medför en försäljning av en fastighet i bolagsform inte heller någon stämpelskatt.

Om den fastighet som ska säljas inte ägs av ett separat aktiebolag måste fastigheten överlåtas till ett tomt aktiebolag inför försäljningen och det finns därför behov av att lagerbolag köps in för detta ändamål.

Olika perspektiv

Barnperspektivet

De direkta konsekvenserna för barnperspektivet är svåra att identifiera.

Jämställdhetsperspektivet

De direkta konsekvenserna för jämställdhetsperspektivet är svåra att identifiera.

Mångfaldsperspektivet

De direkta konsekvenserna för mångfaldsperspektivet är svåra att identifiera.

Miljöperspektivet

De direkta konsekvenserna för miljöperspektivet är svåra att identifiera.

Omvärldsperspektivet

De direkta konsekvenserna för omvärldsperspektivet är svåra att identifiera.

Bakgrund

Det är etablerad praxis på fastighetsområdet att kommersiella fastigheter säljs genom försäljning av aktier i ett aktiebolag som äger fastigheten. Det finns flera anledningar till att det har blivit så. Att sälja fastigheter i bolagsform har skattemässiga fördelar, men även andra fördelar såsom att man vid försäljning i bolagsform kan avtala om villkor som gäller under längre tid än vid direktförsäljning av en fastighet. Detta är exempelvis nödvändigt för att kunna avtala om de lägre hyresnivåerna i Frihamnen.

Lagstiftarens och domstolarnas bedömning är att det redan när reglerna om skattefrihet vid försäljning av aktier infördes stod klart att det skulle bli vanligt att fastigheter säljs i bolagsform och att fastigheter skulle komma att säljas in till aktiebolag för att möjliggöra försäljning i bolagsform. Lagstiftaren accepterade detta, eftersom lika mycket skatt kan förväntas bli betald oavsett om försäljningen sker i bolagsform, om än vid ett senare tillfälle.

Den högsta domstolen i skatteärenden, Högsta förvaltningsdomstolen, har vid ett flertal fall prövat ärenden där det varit fråga om försäljning av fastigheter i bolagsform och även införsäljning av fastigheter till aktiebolag i samband med försäljning av fastigheter i bolagsform. Domstolen har inte haft några invändningar mot att fastighetsförsäljningar skett i bolagsform.

Expedieras

1. Higab AB
2. Stadshus AB