



**Diarienummer:** 0046/16

**Handläggare:** Berndt Sundström  
Tel: 031-368 54 58  
E-post: [berndt.sundstrom@gshab.goteborg.se](mailto:berndt.sundstrom@gshab.goteborg.se)

## Yttrande över Älvstranden Utveckling ABs hemställan om avyttring av aktier i vilande bolag för likvidering samt förvärv av lagerbolag för kommande fastighetsförsäljningar

### Förslag till beslut i styrelsen för Göteborgs Stadshus AB

1. Tillstyrka hemställan från Älvstranden Utveckling AB om Avyttring av aktier för likvidering.
2. Tillstyrka hemställan från Älvstranden Utveckling AB om Förvärv av nya lagerbolag inför kommande fastighetsförsäljningar
3. Överlämna ärendena ovan till kommunstyrelsen och kommunfullmäktige för beredning respektive ställningstagande.

### Bakgrund

Enligt gällande riktlinjer och direktiv för Göteborgs Stads bolag ska samtliga beslut avseende förvärv eller försäljning av bolag överlämnas till kommunfullmäktige för ställningstagande. Stadshus AB har att yttra sig över sådana ärenden.

I ”Riktlinjer och direktiv för Göteborgs stads bolag” framgår att Stadshus AB har av kommunfullmäktige uppdragits att svara för ägarstyrningen med utgångspunkt i fastställt ägardirektiv.

I ägardirektivet för Stadshus AB under rubriken Finansiell samordning anges att Koncernbolaget ska svara för resultatutjämnning inom koncernen. Koncernens skattebelastning ska i första hand ske hos koncernbolaget.

### Ärendet

I syfte att möjliggöra resultatdisponeringar och skattesamordning inom såväl Higab AB koncernen som inom Göteborgs Stadshus AB koncernen beslutade Älvstranden Utveckling AB vid styrelsemöte den 22 april 2016 att hos kommunfullmäktige hemställa om att avyttra aktier för



likvidering samt att förvärva åtta nya lagerbolag under perioden 2016-2021 inför kommande fastighetsförsäljningar.

Förslaget är ett resultat av Stadshus ABs uppdrag till Higab AB att tillsammans med Älvstranden Utveckling AB se över bolagsstrukturen i Älvstranden koncernen i enlighet med beslut på styrelsemöte den 25:e januari 2016.

Regler om beskattning av byggnadsrörelse och handel med fastigheter finns i 27 kap. inkomstskattelagen (1999:1229), IL. Bestämmelserna innebär i vissa fall att direkt ägda fastigheter behandlas som lagertillgångar och att aktier i fastighetsförvaltande bolag betraktas som lagerandelar.

Älvstrandens nuvarande organisationsstruktur och dess verksamhet medför att aktier i dotterbolagen kan beaktas som lagertillgångar och därmed hamna i den skattemässiga företeelse som brukar kallas byggmästarsmitta. Konsekvensen, då det är olika reglerna för beskattning av näringsverksamhet och kapitalvinst, är att eventuella reavinster i Älvstranden koncernen inte kan disponeras fullt ut inom Stadshus AB koncernen.

För att undvika dubbelbeskattning vid framtida försäljningar inom Älvstranden Utveckling AB koncernen, behöver nya lagerbolag förvärvas.

Efter skattemässig genomlysning konstaterar Älvstranden Utveckling AB att följande bolag kan likvideras utan större skattekostnader:

Lindholmen Utveckling AB (556080-7967)

Lindholmspiren Alfa AB (556629-6546)

Västra Sannegården Fastighets AB (556608-9040)

Fastighets AB Sannegården 734:110 (556067-5810)

Förvaltnings AB Sannegården (556043-3194)

De för likvidering aktuella bolagen bedöms inte kunna användas vid framtida ”paketeringar” av fastigheter i aktiebolag då köpare av bolag oftast kräver nya bolag utan historik.

För att koncernbidrag (se Inkomstskattelagen kap. 35) ska kunna lämnas för räkenskapsår 2017 ska ny organisationsstruktur föreligga innan ingången av nytt räkenskapsår, det vill säga vara etablerad senast per 2016-12-31.



### Stadshus ABs bedömning

Stadshus AB gör bedömningen att de föreslagna åtgärderna renodlar koncernen, förenklar administrationen och möjliggör att eventuella framtida resultat vid försäljning i Älvstranden Utveckling AB koncernen kan ingå i koncernens resultatutjämnning och skattesamordning.

### Ekonomiska konsekvenser

Älvstranden Utveckling AB redovisar, vid likvidation av de fem aktuella bolagen, en sammantagen skattekostnad om 37 tkr samt en likvideringskostnad om 100 tkr.

Stadshus AB gör ingen annan bedömning av de ekonomiska konsekvenserna än de som Älvstranden Utveckling AB redovisar i sin beredning av ärendet.

### Olika Perspektiv

De förslag som lämnas i detta tjänsteutlåtande berör i huvudsak utredning av bolagsstruktur med syfte att fullt ut möjliggöra kapitalöverföringar inom Stadshus AB koncernen bedöms inte medföra några konsekvenser för Barnperspektivet, Jämställdhetsperspektivet, Mångfaldsperspektivet, Miljöperspektivet eller Omvärldsperspektivet.

### Bilagor

1. Älvstranden Utveckling ABs hemställan om avyttring av aktier för likvidering
2. Älvstranden Utveckling ABs hemställan om förvärv av nya lagerbolag inför kommande fastighetsförsäljningar .
3. Nuvarande organisationsstruktur inom Älvstranden Utveckling AB koncernen.

### Expedieras

1. Kommunstyrelsen
2. Higab AB
3. Älvstranden Utveckling AB

## Beslutsärende – Avyttring av aktier för likvidering

### Förslag till beslut

- Styrelsen godkänner försäljning av aktierna i fem aktiebolag ingående i Älvstranden-koncernen i syfte att likvidera de fem bolagen.

### Sammanfattning

Älvstranden-koncernen har förvärvat flera fastigheter genom åren som har varit paketerade i bolag. Fastigheterna har sedan flyttats över till andra bolag inom Älvstranden-koncernen alternativt sålts vidare. Detta har resulterat i att Älvstranden-koncernen har flera vilande bolag som kan likvideras. En skattemässig genomlysning har utförts med hjälp av skattekonsulter och resulterat i att Älvstranden-koncernen kan likvidera följande bolag utan större skattekostnader:

- Lindholmen Utveckling AB (556080-7967)
- Lindholmspiren Alfa AB (556629-6546)
- Västra Sannegården Fastighets AB (556608-9040)
- Fastighets AB Sannegården 734:110 (556067-5810)
- Förvaltnings AB Sannegården (556043-3194)

### Ekonomiska konsekvenser

Vid likvidation av nedanstående fem aktiebolag uppstår en skattekostnad om 37 tkr samt 100 tkr i likvideringskostnad. Att förvalta bolag i Älvstranden-koncernen medför årligen en kostnad i form av administration och revision trots att bolagen inte bedriver verksamhet.

Bolag	Skatt vid likvidation
Lindholmen Utveckling AB (556080-7967)	Aktierna är näringsbetingade. Skatt: 0 kr
Lindholmspiren Alfa AB (556629-6546)	Aktierna är näringsbetingade. Skatt: 0 kr

Västra Sannegården Fastighets AB (556608-9040)	Aktierna är näringsbetingade. Skatt: 0 kr
Fastighets AB Sannegården 734- 110 (556067-5810)	Aktierna är lagertillgångar. Övervärde (668 tkr-499 tkr=) 169 tkr Skatt 22 %: 37 tkr
Förvaltnings AB Sannegården (556043-3194)	Aktierna är lagertillgångar. Aktierna saknar övervärde, då de är bokade till 324 tkr högre värde än eget kapital. Skatt: 0 kr

### 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

Älvstranden-koncernen har historiskt förvärvat flera fastigheter som varit paketerade i aktiebolag. Sedan har dessa fastigheter sålts vidare eller flyttats över till andra bolag inom Älvstranden-koncernen. De bolag som fastigheterna förvärvats i har sedan kunnat likvideras, men likvidation har inte genomförts. De aktuella bolagen går inte att återanvända för paketering igen eftersom köpare av fastigheter som är förpackade i aktiebolag kräver nya bolag utan historik.

## Ärendet

Se ovan under Sammanfattning och Ekonomiska konsekvenser.

## Expedieras

Higab

Stadshus AB



## 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 gjort 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.

## Bilagor

**Bilagorna distribueras senare i separat försändelse.**

## Expedieras

1. Higab AB
2. Stadshus AB

# Koncernstruktur

