

2020-02-13

Beslutsunderlag

Utfärdat: 2020-01-22

Handläggare: Stefan Lundqvist

Telefon: 031-368 53 39

E-post: stefan.lundqvist@higab.se

Avyttring Odontologen**Förslag till beslut i styrelsen för Higab AB**

1. Att ge VD i uppdrag att överlåta fastigheten Änggården 718:1 (Odontologen) till ett av Myntholmen AB nybildat och helägt dotterbolag för skattemässigt restvärde

Sammanfattning

Överlåtelse av fastigheten Änggården 718:1, Odontologen, till ett nystartat dotterdotterbolag i syfte att skatteoptimera inom Higabkoncernen inför kommande avyttring av fastigheten.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Vid en överlåtelse av fastigheten till ett nytt dotterdotterbolag så belastas det nya bolaget med en stämpelskatt för förvärvet som beräknas till 22,4 mnkr. I övrigt så uppstår inga övriga ekonomiska konsekvenser för Higabkoncernen, dessa uppstår först vid en slutlig avyttring av det nybildade bolaget som fastigheten avses att paketeras i.

Bedömning ur ekologisk dimension

Higab har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån denna dimension.

Bedömning ur social dimension

Higab har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån denna dimension.

Samverkan

-

Bilagor

-

Expediering

-

2020-02-13

Ärendet

Avyttring av fastigheten Änggården 718:1 (Odontologen) till ett nybildat dotterdotterbolag.

Beskrivning av ärendet

Higabs styrelse har tidigare tagit beslut om överlåtelse eller avveckling av fastigheter inom en femårsperiod. I det beslutet finns Odontologen med.

I syfte att förbereda avyttring av fastigheten har vi för avsikt att överlåta den till ett helägt dotterbolag till Higabs dotterbolag, Myntholmen AB. Syftet med denna transaktion är att minska den totala skattebelastningen för Higabkoncernen.

Ekonomi

Fastigheten avses att överlåtas till det nybildade dotterdotterbolaget för dess skattemässiga restvärde. Utifrån denna transaktion uppstår ingen realisationsvinst i detta skede och ej heller vid en slutlig överlåtelse av aktierna (fastigheten) till en köpare. Däremot uppstår det en stämpelskatt vid överlåtelsen i första skedet dvs från Higab till det nystartade dotterdotterbolaget.

Nedan redovisas en preliminär ekonomisk bedömning utifrån alternativen direktförsäljning av fastigheten alt. försäljning via bolag.

Direktförsäljning av fastigheten

Bedömt marknadsvärde (2019-11)	527 mnkr
Skattemässigt restvärde (2019-12)	89 mnkr
Skattemässig realisationsvinst	438 mnkr
Beräknad skatt (21,4%)	94 mnkr

Försäljning av fastigheten via bolag

Stämpelskatt på förvärv i nytt bolag	22 mnkr
---	----------------

Vid en överlåtelse av bolag så blir den skatt som är uppskjuten i bolaget en förhandlingspost mellan köpare och säljare. Det är normalt idag att säljaren tar merparten (75%) av den uppskjutna skatten som ett prisavdrag till köparen vid en affär. En totalkalkyl för alternativen mellan direktförsäljning och bolagsförsäljning kommer i detta läge att få följande ekonomisk effekt;

Alt. Direktförsäljning – inkomstskatt	94 mnkr
Alt. Bolagsförsäljning	89 mnkr
- Stämpelskatt, 22 mnkr	
- Prisavdrag, 67 mnkr ¹	
Nettoskillnad	5 mnkr

¹ Baserat på försäljningsvärde 527 mnkr minskat med skattemässigt restvärde 111 mnkr (89 mnkr samt tillkommande stämpelskatt 22 mnkr)*21,4%*75%

Risikanalyt/Osäkerhetsfaktorer (inte enbart ekonomiska)

De risker som kan ses med ovanstående transaktion är att vi vid en slutlig förhandling inte får igenom en prisjustering utifrån vad som idag är normalt.

**Bedömning av ärendets principiella beskaffenhet
(KL 10:3)**

Ärendet bedöms inte vara av den karaktären att den behöver prövas utifrån kommunlagen 3:10 om principiell beskaffenhet.