

Skattedagarna 2013

Fastighetsbeskattning



Agenda & Nyheter

- Fastighetstransaktioner
 - Paketering av fastighet i KB var skatteflykt
 - Fastighetsreglering och ny beskattningstidpunkt påverkar planering vid förvärv
 - Gåva av fastighet var stämpelskattepliktigt
- Tillgångsklassificering
 - K3-regler och inkomstskatt i bl.a. projekt
- Allmänna fastighetstaxeringen 2013
 - Uppföljning och utvärdering av ett korrekt taxeringsvärde

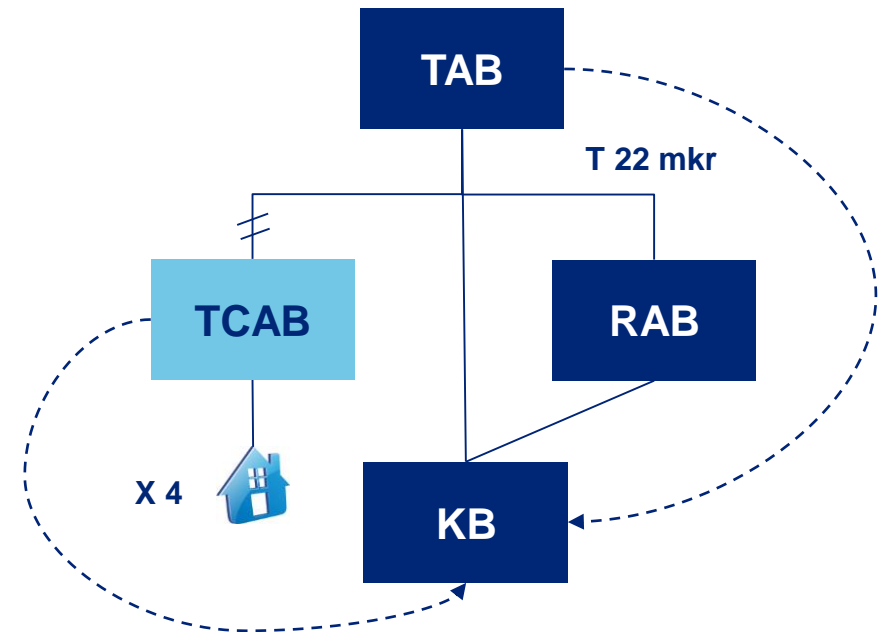
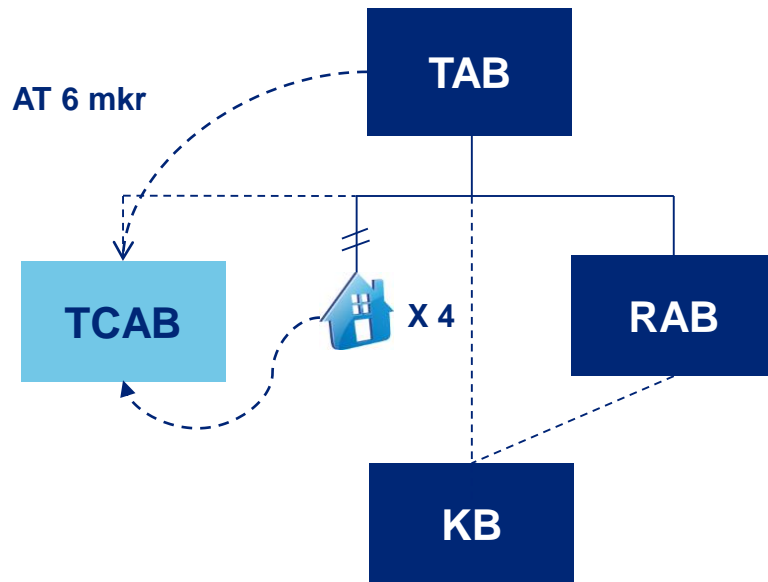


Fastighetstransaktioner

Paketering av fastigheter i KB – fråga om skatteflykt

Kammarrättens i Göteborg dom den 1 mars 2013, mål nr 8337-12

- Förvärv av lagerbolag; TCAB.
- Aktieägartillskott (AT) från TAB till TCAB om 6 mkr.
- TAB och RAB bildar KB.
- TAB överlåter fastigheter till TCAB mot 6 mkr.
- Tillskott (T) från TAB till KB om 22 mkr.
- JAU för KB andelar ökar med 22 mkr.
- TCAB överlåts till KB för 22 mkr.

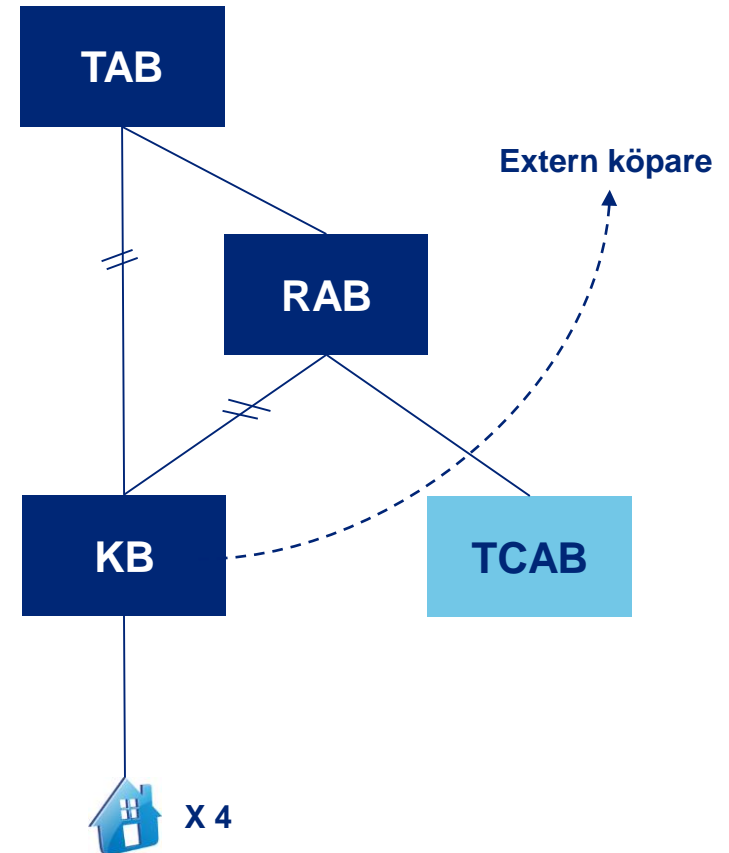
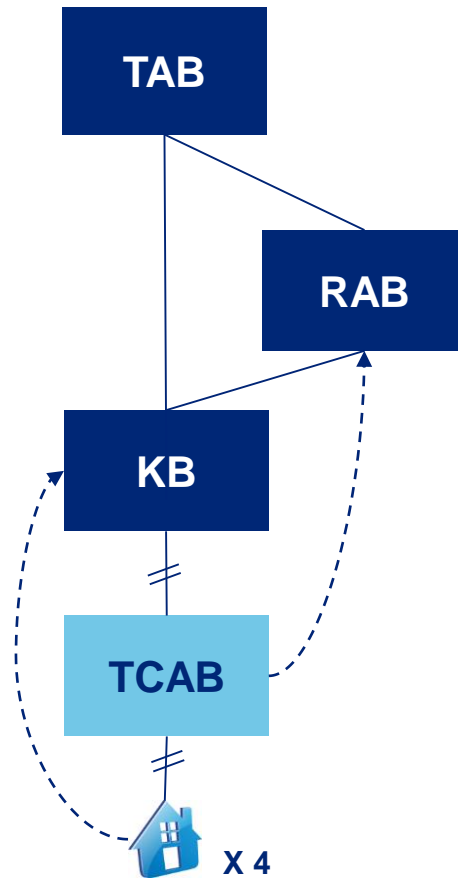


Fastigheternas marknadsvärde är 22 mkr och dess skattemässiga värde 6 mkr.

Paketering av fastigheter i KB – fråga om skatteflykt forts.

- Fastigheter överläts från TCAB till KB för 6 mkr.
- TCAB överläts från KB till RAB för 6 mkr.

- KB säljs till extern köpare för 22 mkr.
- Skattepliktig vinst avräknas mot JAU 22 mkr.



Paketering av fastigheter i KB – fråga om skatteflykt forts.

Kammarrättens avgörande

- Tillskottet syftar till att skapa en justerad anskaffningsutgift för andelarna i KB.
- JAU medför att andelar i KB kan säljas skattefritt.
- Avyttring av andelar i KB kan normalt inte ske skattefritt.
- Förfarandet strider mot syftet med reglerna om underprisöverlåtelser.
- TAB har medverkat i transaktionerna.



- TAB:s inkomst av näringsverksamhet ska höjas.
- Domen är överklagad till HFD.

Fastighetsreglering och ny beskattningstidpunkt

HFD:s dom den 11 mars 2013, mål nr 6108-12

Bakgrund till målet

- I augusti 2011 träffades avtal om överföring av ett markområde genom fastighetsreglering. Samma månad inlämnades ansökan om fastighetsreglering.
- Beslut om fastighetsreglering fattades i december 2011.
- Fastighetsregleringen infördes i fastighetsregistrets allmänna del den 17 januari 2012.
- Förhandsbesked ansöktes hos SRN avseende beskattningstidpunkt.

Allmänt om fastighetsreglering

- Fastighetsreglering undantas från stämpelskatt.
- Överföring av mark genom fastighetsreglering helt eller delvis mot kontant ersättning anses som avyttring inkomstskatterättsligt.
- Vanlig överlåtelseform vid paketering av fastighet inför extern avyttring.

Fastighetsreglering och ny beskattningstidpunkt forts.

Avyttringstidpunkt vid fastighetsreglering enligt rättsläge före HFD:s dom

- Tidpunkt för bindande och giltigt avtal om fastighetsreglering mellan parterna.

SRN:s förhandsbesked

- Beskattningstidpunkten uppkommer den dag då överenskommelse om fastighetsreglering ges in till lantmäterimyndigheten.

HFD:s dom

- HFD förklarar, med ändring av förhandsbeskedet, att skattemässig avyttring anses ha skett när uppgift om fastighetsregleringen har införts i fastighetsregistrets allmänna del.

Fastighetsreglering och ny beskattningstidpunkt forts.

Några konsekvenser av domen

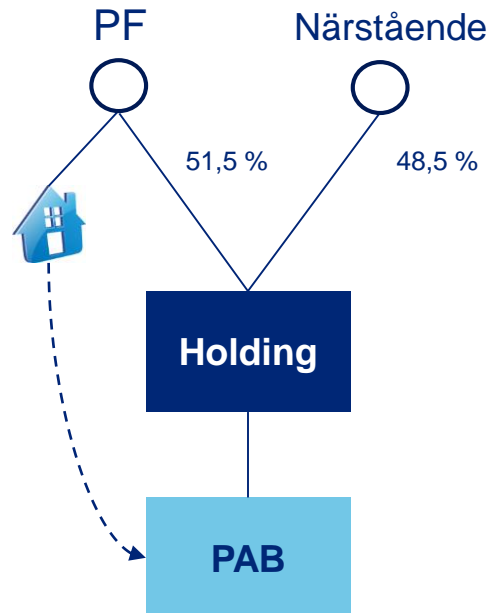
- Framflyttad tidpunkt för värdeminskningssavdrag på byggnad.
- Framflyttad tidpunkt för beräkning av intäkter och kostnader.
- Inverkar på planeringen vid förvärv av bolag till vilket fastighet paketeras genom fastighetsreglering
- Planering vid fastighetsfålla och kvittningstransaktioner.

Stämpelskatt vid gåva – föreligger gåvoavsikt eller inte?

HD:s dom den 23 oktober 2013, mål nr 5529-12

Bakgrund

- PF överlåter fastighet mot ersättning understigande 85 % av taxeringsvärdet.
- Utgör överlåtelsen gåva vilket är undantagen stämpelskatt?



Stämpelskatt vid gåva – föreligger gåvoavsikt eller inte?

HD:s dom

- Krav ställs för att ett förvärv ska anses utgöra en gåva.
 - Frivillig förmögenhetsöverföring
 - Gåvoavsikt riktad mot mottagaren
- ”Utgångspunkten bör vara att ett tillskott till ett AB inte utgör en gåva utan ska föranleda stämpelskatt.”
- Generationsskiftesskäl anses inte utgöra gåvoavsikt.
- Ansågs utgöra stämpelskattepliktigt tillskott.

Konsekvenser av domen

- Svårigheter att undvika stämpelskatt vid överlåtelse av fastighet till eget bolag.

Tillgångsklassificering

K3-reglerna och inkomstskatt



Bakgrund till nya K3-reglerna

Allmänt

- Tillämpas på redovisningar som påbörjas efter den 31 december 2013. Övergång för redovisning enligt K3 sker redan från den 1 januari 2013.
- Obligatoriskt för företag som klassificeras som större enligt ÅRL.
- Mindre AB och EF kan välja att redovisa enligt K2-reglerna, se BFNAR 2008:1 respektive BFNAR 2009:1.

Skillnader till följd av K3-reglerna för fastighetsbolag

- Substansförvärv
- Finansiella instrument
- Materiella anläggningstillgångar

Komponentindelning enligt K3-reglerna

Krav på komponentansats

- Innebär en indelning i betydande komponenter med väsentlig skillnad i förbrukning och att respektive komponent skrivs av över bedömd nyttjandeperiod.

Metodik för uppdelning i komponenter

1. Uppdelning mellan byggnader och mark
2. Uppdelning mellan markanläggning och byggnads-/markinventarier
3. Resterande (dvs. själva byggnaden) fördelas på komponenter och nyttjandeperioder fastställs

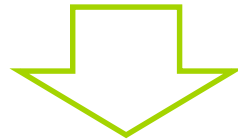
När komponentindelning?

Vid projekt; bl.a. HGA, ny-, till- eller ombyggnad och förvärv

Komponentindelning enligt K3-reglerna och inkomstskatt

Inkomstskatterättsliga konsekvenser?

- Inga aviserade inkomstskatterättsliga regeländringar med anledning av K3-reglerna.
- Fördelning av skattemässiga anskaffningsvärden.
 - Vid förvärv samt ny-, till- eller ombyggnation
- Procentuella skattemässiga värdeminskningssavdrag.
- Skattemässiga direktavdrag vid RoU och vissa ändringsarbeten (URB).



Formellt samband och frikoppling mellan redovisning och beskattning är oförändrade.



Allmänna fastighetstaxeringen 2013

Korrekt taxeringsvärde – vad är det?

Allmän utgångspunkt för vad som bör anses vara ett korrekt taxeringsvärde;

När taxeringsvärdet har beräknats på korrekta värdefaktorer och med ledning av rättvisande fastighetsspecifika förhållanden.

Skatteverkets prognos inför AFT 2013

Ort	Prognos lokaler	Prognos bostäder
Stockholm	0 – 20 %	10 – 20 %
Göteborg	(-5) – 5 %	5 – 10 %
Malmö	(-10) – 0 %	5 – 10 %
Uppsala	9 – 14 %	7 – 10 %

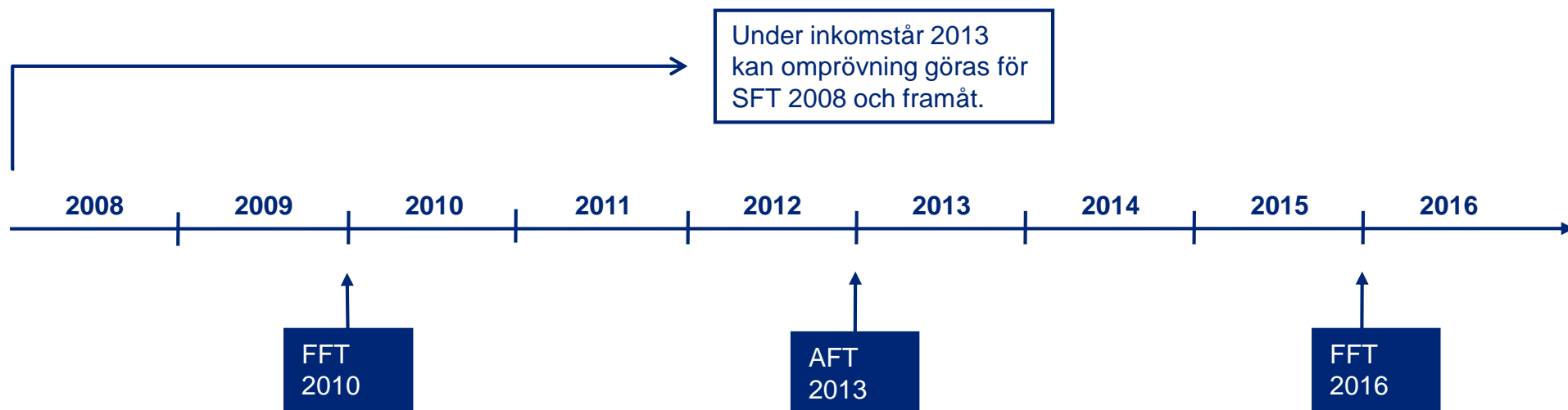
Uppföljning av taxeringsbesluten

Några allmänna utgångspunkter

- Omotiverad, kraftig ökning av taxeringsvärdet?
- Taxeringsvärdeförändring högre än Skatteverkets prognos?
- Taxeringsvärde för en fastighet eller för ett bestånd av fastigheter överstiger 75 % av marknadsvärdet vid nivååret (2011)?
- Ej prövade yrkanden i fastighetsdeklarationen?
- Justeringsbeloppens beräkning?

Tidsfrister för omprövning/överklagande vid fastighetstaxering

- Omprövning eller överklagande ska ha kommit in till Skatteverket före utgången av det femte året efter taxeringsåret. Besvärstiden för AFT 2013 går ut den 31 december 2018.
- Fastighetsägaren och efterföljande fastighetsägare har rätt att begära omprövning/överklaga.



Kontaktuppgifter



Henrik Kaarme

Senior Manager

Tax – Real Estate

Deloitte AB

hkaarme@deloitte.se

075 246 20 02 / 0768 47 20 02



Linnea Åman

Consultant

Tax – Real Estate

Deloitte AB

laman@deloitte.se

075 246 22 86 / 0700 80 22 86



Deloitte refers to one or more of Deloitte Touche Tohmatsu Limited, a UK private company limited by guarantee, and its network of member firms, each of which is a legally separate and independent entity. Please see www.deloitte.com/about for a detailed description of the legal structure of Deloitte Touche Tohmatsu Limited and its member firms.

Deloitte provides audit, tax, consulting, and financial advisory services to public and private clients spanning multiple industries. With a globally connected network of member firms in more than 150 countries, Deloitte brings world-class capabilities and high-quality service to clients, delivering the insights they need to address their most complex business challenges. Deloitte has in the region of 200,000 professionals, all committed to becoming the standard of excellence.

This communication contains general information only, and none of Deloitte Touche Tohmatsu Limited, its member firms, or their related entities (collectively, the "Deloitte Network") is, by means of this publication, rendering professional advice or services. Before making any decision or taking any action that may affect your finances or your business, you should consult a qualified professional adviser. No entity in the Deloitte Network shall be responsible for any loss whatsoever sustained by any person who relies on this communication.