

Remissyttrande

Europeiska kommissionens förslag till rådets direktiv om införande av ett avdrag för eget kapital och en begränsning av avdrag för räntor i bolagssektorn

Sveriges Allmännyttas är bransch- och intresseorganisationen för 318 allmännyttiga kommunala och privata bostadsföretag som bygger och förvaltar hyresbostäder för alla i hela landet. Tillsammans har de över 945 000 hyresbostäder. Vi bistår våra medlemmar så att de kan vara långsiktiga och konkurrenskraftiga aktörer på bostadsmarknaden. På så sätt bidrar vi gemensamt till en hållbar utveckling – ekonomiskt, miljömässigt och socialt.

Sveriges Allmännyttas synpunkter

Allmänt

Sveriges Allmännyttas avstyrker förslaget om införande av ett avdrag för eget kapital och en begränsning av avdrag för räntor i bolagssektorn.

En överslagsmässig beräkning baserad på den ekonomiska statistik avseende år 2021 som Sveriges Allmännyttas samlar in från medlemsföretagen, och på den tolkning vi gör av förslaget, indikerar att de allra flesta företagen skulle drabbas av högre skattekostnader i ett kort perspektiv. I ett längre perspektiv beror konsekvenserna på ränteutveckling, grad av lönsamhet och storlek på nyproduktion.

Eftersom bostadsbyggandet i huvudsak finansieras med lån kommer förslaget att slå hårt mot nyproduktionen av bostäder. Byggandet skulle minska och hyrorna i det som byggs bli ännu högre, det vill säga precis motsatsen till de bostadspolitiska ambitioner som det råder bred enighet om.



Förslaget skulle också försämra möjligheterna att renovera husen som byggdes under det så kallade miljonprogrammet. Förslaget påverkar också den befintliga fastighetsförvaltningen negativt. Risken för höjda avkastningskrav, ökade nedskrivningar av fastighetsvärden och behov av högre hyror är uppenbar.

Sveriges Allmännyttas medlemsföretag vill bidra till bostadsförsörjningen genom att bygga fler bostäder som fler har råd att bo och förslaget om ytterligare en begräsning av avdrag inom bolagssektorn skulle sätta käppar i hjulet för detta.

Införande av ett avdrag för eget kapital

I förslaget möts de nya ränteavdragsbegränsningarna av ett nytt avdrag för ökningen av det egna kapitalet. Dessa åtgärder kommer inte att "gå jämt ut" för bostadsföretag. I stort sett alla bostäder som byggs finansieras huvudsakligen med lån, vilket är nödvändigt eftersom det handlar om förhållandevis stora investeringar med lång avskrivningstid.

Det är inte realistiskt att tro att företag med stora kapitalintensiva investeringar på kort tid ska kunna lägga om sin finansiering till en större andel eget kapital än tidigare. Om företagen förlorar ränteavdrag så måste hyrorna höjas om resultat och avkastning ska förbli oförändrade. Både bostadshyror och lokalthyror är trögrörliga och det kommer ta många år att komma ifatt en skatteökning.

De allmännyttiga bostadsföretagens ägare – kommunerna – har mycket begränsade möjligheter att skjuta till ytterligare kapital till sina bolag. Ett skäl till detta är kommunerna i de flesta fall helt enkelt inte har resurser och möjlighet att prioritera det. Ett annat skäl är att reglerna om statsstöd i många fall omöjliggör det. Den möjlighet som står till buds för att öka det egna kapitalet är huvudsakligen genom överskott i verksamheten, vilket inte är det överordnade målet, även om de allmännyttiga bostadsbolagen ska bedriva verksamheten i enlighet med affärsmässiga principer.

Sammanfattningsvis skulle en möjlighet att göra avdrag för ökning av det egna kapitalet inte väga upp den föreslagna ränteavdragsbegränsningen när det gäller beskattningen av företag som bygger bostäder. För flertalet företag skulle ekonomin i stället försämrast.



Konsekvenser för bostadsföretag

År 2021 hade det genomsnittliga allmännyttiga bostadsföretaget en belåningsgrad på 63 procent och avkastningen på eget kapital uppgick till 7,3 procent. Med en sådan kapitalstruktur och vinstnivå skulle förslaget innebära att de flesta förlorar på förslaget i ett kort perspektiv, men ett antal företag skulle tjäna på det efter tre till fem år – om de avstår från att bygga nytt.

Då bör man emellertid ha i åtanke att räntekostnaderna under 2021 var rekordlåga, men att allt tyder på att botten nu passerats och vi kan vänta oss stigande räntor. Det innebär högre räntekostnader och minskande vinster. Med förslaget till ändrade skatteregler betyder det ökande räntebelopp som inte får dras av samtidigt som avdraget för ökat eget kapital blir mindre.

Ytterligare en konsekvens av förslaget är att den administrativa bördan ökar markant. Redan den begränsning av ränteavdrag som infördes 2019 gjorde det avsevärt mer komplicerat att upprätta inkomstdeklarationen. Förutom att de föreslagna reglerna påverkas av den nuvarande beräkningen av ränteavdrag tillkommer för varje år tilläggs- och avdragsposter som kommer att följa med tio år framåt.

Vidare riskerar förslaget att skapa incitament att öka det egna kapitalet genom att synliggöra värden som idag inte syns balansräkningen. Det kan ske genom försäljningar eller uppskrivningar av fastighetsvärden. Detta kan vara negativt om det betyder att fastigheter säljs av skatteskal.

Övergångsbestämmelser

Om förslaget trots allt skulle genomföras behövs någon form av övergångsbestämmelser. Begränsningen av ränteavdraget slår till med full kraft från år 1 medan det även för företag med en stabil vinstgivande verksamhet dröjer flera år innan man fullt ut tillgodoser sig avdraget för eget kapital. Begränsningen av ränteavdraget bör i stället införas successivt.

Nuvarande ränteavdragsbegränsningar behöver reformeras

Redan 2019 infördes nya skatteregler som begränsade möjligheterna att dra av räntekostnader. Ett antal allmännyttiga företag drabbades av ökande skattekostnader på grund av de nya regler som begränsade avdraget för räntor, men tack vare de låga marknadsräntor som rått sedan dess har konsekvenserna hittills varit relativt begränsade. De stigande marknadsräntor som vi nu ser kommer emellertid att medföra att fler företag drabbas.



I detta regelverk finns möjligheter både att ha högre fribelopp än vad som nu är fallet, och att betrakta bostadsförsörjning som samhällsviktig infrastruktur, som därigenom helt undantas från reglerna. En översyn av det regelverk som infördes 2019 pågår för närvarande och ska redovisas 1 november 2023.

Sveriges Allmännyttas anser att det finns starka skäl att utnyttja möjligheten att undanta bostadsförsörjning, såsom varande samhällsviktig infrastruktur, från begränsningarna av avdraget för räntekostnader. Om detta av någon anledning inte bedöms lämpligt borde möjligheten att höja fribeloppet från nuvarande fem miljoner kronor till tre miljoner euro, vilket EU-direktivet medger, utnyttjas. Om kommissionens förslag genomförs bör Sverige använda alla till buds stående möjligheter för att minimera de negativa konsekvenserna för bostadsmarknaden i allmänhet och för hyresrätten i synnerhet.

Stockholm den 18 juli 2022

Anders Nordstrand
Vd