

Till
Finansdepartementet
Skatte- och tullavdelningen

Diarienummer: Fi2020/02322/S2

Stockholm den 25 maj 2020

Yttrande över promemorian ”Omställningsstöd till företag som fått minskad omsättning på grund av coronaviruset”

Fastighetsägarna är en riksomfattande branschorganisation, som arbetar för en väl fungerande fastighetsmarknad med stort fokus på hållbarhet, stadsutveckling och trygghet. Fastighetsägarna har ca 15 000 medlemmar och dessa äger tillsammans ca 80 000 fastigheter för kontors-, handels-, industri-, samhälls- och bostadsändamål. Bland medlemmar som äger flerfamiljshus finns såväl privata som kommunägda fastighetsbolag och bostadsrättsföreningar.

Fastighetsägarna Sverige (”Fastighetsägarna”) har beretts tillfälle att inkomma med synpunkter på förslagen i rubricerade promemoria.

1. Inledning

Fastighetsägarna välkomnar att ett stöd införs för företag som har fått minskad omsättning som en följd av coronakrisen. Det är viktigt att värna företagande, jobb och tillväxt för att undvika att krisen får alltför långtgående negativa effekter på samhällsekonomin.

Fastighetsägarna konstaterar emellertid att remisstiden (fem arbetsdagar) inte medger mer ingående analyser som förslagen – och dess förhållande till befintlig lagstiftning och andra statliga stöd – hade behövt.

2. Direktstöd

Det är bra att omställningsstödet riktar sig *direkt* till de företag som behöver ekonomiskt stöd oavsett branschtillhörighet. Det är också bra att stödet inte – likt hyresrabattstödet till lokalhyresgäster i utsatta branscher¹ – behöver distribueras, administreras och sökas av en annan näringsidkare (det vill säga hyresvärderna när det gäller hyresrabattstödet). Ett sådant direktstöd som det nu är fråga om

¹ Förordning om statligt stöd när vissa lokalhyresgäster fått rabatt på hyran (SFS 2020:237)

är mer ändamålsenligt och har således efterfrågats av stora delar av svenskt näringsliv, bland annat av Fastighetsägarna. Det är positivt att regeringen hörsammat detta.

3. Komplext förslag med stor risk för tillämpningssvårigheter – förslag till alternativ mätning av omsättningstapp

Fastighetsägarna vill liksom regeringen framhålla vikten av att systemet blir robust i förhållande till riskerna för fusk och missbruk. Fastighetsägarna vill dock peka på risken för att systemet kan bli komplext att tillämpa. Exempelvis innebär stödets utformning ett krav på framtagande av uppgifter från företagets redovisning vilka normalt sett inte finns tillgängliga. Vi tänker närmast på att företagen förväntas behandla de aktuella stödmånaderna som separata räkenskapsår vid beräkningen av företagets nettoomsättning (s. 44 i promemorian).

Vi konstaterar att det för att nyttja stödordningen innebär en tämligen omfattande och kostbar administration för företagen. Icke minst genom att många företag tvingas ta extern hjälp för beräkningen av nettoomsättningen samt genom kravet på särskilt revisorsintyg. Fastighetsägarna föreslår därför att en kompletterande hjälpregel införs som innebär att uppgifter om företagets omsättning, i de fall de är registrerade till mervärdesskatt, används för att fastställa ett referensvärde för att bedöma det inkomsttapp som krävs för att kvalificera sig till stöd. Dessa uppgifter finns angivna av företagen i till Skatteverket avlämnade mervärdesskattedeclarationer.

Vi vill peka på att Skatteverket i en egen rapport om coronakrisens effekter på företag bland annat tagit hjälp av momsdeklarationer som en av flera indikatorer på krisens påverkan på företagen. Verket konstaterar bland annat att nästan fyra av tio hotell- och restaurangföretag har tappat minst en fjärdedel av sin omsättning, mätt utifrån momsdeklarationer för mars jämfört med samma tid förra året.²

4. Särskilt om lokalhyresmarknaden och förhållandet till hyresrabattstödet

Det är angeläget att det tydligt framgår hur hyresrabattstödet och omställningsstödet förhåller sig till varandra, i synnerhet eftersom bägge stöden omfattar delvis samma kostnad (hyra) och delvis samma period (april 2020). Denna överlappning är olycklig och eventuella oklarheter i förståelsen och användningen av stöden riskerar bland annat att leda till en inbromsning av de överenskommelser om tillfällig hyresrabatt enligt förordningen om stöd till lokalhyresgäster i utsatta branscher som i dagsläget tecknas mellan hyresvärdar och hyresgäster.

En fast kostnad som enligt promemorian omfattas av omställningsstödet är kostnaden för hyra. Det får förstås som att det som avses är faktiska hyreskostnader som en lokalhyresgäst har haft under

² Promemorian Indikatorer för att följa de ekonomiska konsekvenserna av covid-19, 2020-05-19, dnr 8-137500. https://www.skatteverket.se/download/18.109dcbe71721adafd253d3/1589973614803/Maj%202020_Ekonomiska%20konsekvenser%20av%20covid19.pdf

perioden, det vill säga hyreskostnaden efter avdrag för eventuella rabatter som har lämnats av hyresvärderna under samma period.

Det får också förstås som att en lokalhyresgästs möjlighet att söka omställningsstödet är oberoende av om hyresgästen efterfrågat/erhållit hyresrabatt enligt förordningen om hyresrabattstöd till särskilt utsatta lokalhyresgäster eller inte. Detta bör tydliggöras i förarbetena.

En förutsättning för omställningsstöd är att företaget, under mars-april 2020, förlorat minst 30 procent i omsättning jämfört med motsvarande period förra året. Vid sådan beräkning för en hyresvärdens del får det förutsättas att det saknar betydelse huruvida omsättningstappet, helt eller delvis, beror på beviljade hyresrabatter till lokalhyresgäster eller om omsättningstappet har andra orsaker. Detta bör tydliggöras i förarbetena.

Det får vidare förutsättas att för det fall en lokalhyresgäst ansökt om stöd för hyreskostnader så ska de medel som sedermera beviljas och utbetalas också användas för att betala hyra. Annars förlorar stödet sitt syfte, dvs. att staten hjälper företag att hantera sina fasta kostnader i rådande coronakris. Om hyresgästen inte betalar hyran riskerar denne att förverka hyresrätten till sin lokal med omedelbar verkan och utan lokal kommer företaget förmodligen inte att överleva krisen, vilket innebär att jobbtillfällena går förlorade. Denna förutsättning behöver således komma till uttryck på ett lämpligt sätt i lagstiftningen.

5. Beräkning av fasta kostnader

Fastighetsskatten

I 9 § 1 st. 4 förslag till förordning om omställningsstöd anges att med fast kostnad anses fastighetsskatt som företaget är skattskyldigt för, till den del skatten avser en fastighet som inte hyrs ut. Skälet för detta är att skatten som regel kan övervältras på hyresgästen och att kostnaden blir stödgrundande för hyresgästen som en hyreskostnad (sid. 48 f. i promemorian). Fastighetsägarna delar uppfattningen att fastighetsskatten är en kostnad som fastighetsägare är betalningsskyldig för.

Fastighetsägarna avstyrker dock att stödet avgränsas till att avse endast fastighetsskatt för del av fastighet som inte hyrs ut. Det är förvisso en inte ovanlig situation att del av hyran är knuten direkt till den fastighetsskatt hyresvärderna är skattskyldig för. Detta förutsätter dock att hyresavtalet löper för viss tid om minst tre år och detta är således inte alltid fallet. I ett nationalekonomiskt perspektiv kan en hyra sägas motsvara hyresvärdens övervältrade kostnader samt vinst. Ur ett principiellt perspektiv bör därför fastighetsskatten ses som fastighetsägarens egen fasta kostnad, och att fastighetsskatten, i hyresgästens hand, utgör en del av dennes fasta hyreskostnad.

Kostnaden för fastighetsskatt avviker inte från andra typiska fasta kostnader. För hyresvärdens ekonomi är det ingen skillnad om intäktsbortfall beror på att en lokal inte hyrs ut eller att hyran för en uthyrd lokal minskar, till exempel på grund av hyreslättning eller kundförlust. Det blir därmed konstlat att göra den föreslagna distinktionen. I det fall att hyresvärderna vältrar över hela kostnaden på hyresgästen leder det till att hyresvärdens omsättning inte minskar i samma grad som i det fall

endast en del av kostnaden vältras över. I och med att den stödberättigade andelen av fasta kostnader är relativ till omsättningsminskningen finns redan ett hinder mot överkompensation. På motsvarande sätt påverkas en stödberättigad hyresgästs kostnader av vilken hyra, inklusive fastighetsskatt, som denne faktiskt behöver betala. I den mån fastighetsskatten vältras över minskar hyresvärdens omsättningstapp samtidigt som hyresgästens fasta kostnader ökar och vice versa. Någon risk för dubbelkompensation torde således inte föreligga.

Denna avvikelse i systematiken skapar vidare följdproblem. Till exempel i ett hyresförhållande mellan två företag som ingår i samma koncern, vilket är vanligt i bland annat hotellnäringsen som drabbats särskilt hårt av coronakrisen, blir enligt promemorians förslag hyreskostnaden emellertid inte stödgrundande som hyreskostnad, eftersom kostnaden motsvaras av en intäkt i ett annat företag som ingår i samma koncern. Fastighetsskatten blir inte heller stödgrundande för hyresvärden, eftersom skatten avser en fastighet som hyrs ut. Vare sig hyresvärden eller hyresgästen kan således tillgodogöra sig stöd på grundval av kostnaden, vilket missgynnar företag med koncerninterna hyresförhållanden på ett obefogat sätt. Promemorian har i övrigt uttryckligen undvikit missgynnande på grundval av affärsmodell (se bland annat i fråga om avskrivningskostnader på sid. 48).

6. Skattefrågor

Koncernbidrag

I 4 § 1 st. 5 i förslag till förordning om omställningsstöd anges att ett företag har rätt till omställningsstöd om företaget under perioden mars 2020 – juni 2021 inte verkställer ett beslut om vinstutdelning, gottgörelse, förvärv av egna aktier eller minskning av aktiekapitalet eller reservfonden för återbetalning till aktieägarna eller medlemmarna, och ett sådant beslut om värdeöverföring inte heller fattas av företagets stämma, styrelse eller motsvarande organ under denna period.

Fastighetsägarna anser att det bör klargöras att ett skattemässigt koncernbidrag inte omfattas av denna bestämmelse. Liksom regeringen framhåller (s. 44) beskattar man inte koncerner i inkomstbeskattningen genom konsolidering utan istället varje bolag individuellt. Resultatutjämnning mellan företagen åstadkoms huvudsakligen genom koncernbidrag enligt 35 kap. inkomstskattelagen (1999:1229). Ett koncernbidrag bokförs som fordran/skuld, dvs. det sker ingen likvidöverföring mellan koncernföretagen. En skattemässig konsolidering som koncernbidraget utgör bör inte anses som något som faller in under nämnda bestämmelse i förslag till förordning om omställningsstöd.

7. Sekretess

Det är angeläget att uppgifter om hyresvillkor och eventuella hyresrabatter omfattas av sekretess hos Skatteverket oavsett om sekretess åberopas av den som söker omställningsstöd (vilket kan vara såväl hyresgäst som hyresvärd) eftersom det är affärskritiska uppgifter som är hyresvärdens

företagshemligheter. Det skulle således leda till stor skada om uppgifter om hyresvillkor och hyresrabatter offentliggörs och blir kända hos konkurrenter eller andra aktörer.

8. Bostadsrättsföreningar och bostadsföreningar

Enligt förslaget till lag om omställningsskydd 2 § ska stödberättigad vara företag som bedriver näringsverksamhet i Sverige och är godkänd för F-skatt. Kravet på godkänd F-skatt gäller inte för stiftelser, ideella föreningar och registrerade trossamfund som är undantagna från skattskyldighet enligt 7 kap. 3 § inkomstskattelagen.

Bostadsrättsföreningar bedriver näringsverksamhet och kan i vissa fall lida omsättningstapp, till exempel om en lokalhyresgäst som står för en stor del av föreningens intäkter går i konkurs, och borde i principiell bemärkelse omfattas av rätten till omställningsstöd. När det gäller privatbostadsföretag (så kallade äkta bostadsrättsföreningar) saknar dessa i regel godkänd F-skatt. Enligt 39 kap. 25 § inkomstskattelagen ska nämligen ett privatbostadsföretag inte ta upp intäkter eller dra av utgifter som är hänförlig till fastigheten. De överväganden i promemorian som görs för ideella föreningar med flera har bäring även för bostadsrättsföreningar och bostadsföreningar. En bostadsrättsförening eller bostadsförening som är ett privatbostadsföretag bedriver näringsverksamhet och har möjlighet att ansöka om F-skatt, men det skulle endast innebära en administrativt betungande ordning om det sker i syfte att få möjlighet att söka omställningsstöd. Fastighetsägarna föreslår därför att privatbostadsföretag (2 kap. 17 § inkomstskattelagen) undantas kravet på F-skatt genom ett tillägg i 2 §, 2 st, i förslaget till lag om omställningsstöd.

9. Revisors intygande

I den föreslagna förordningen om omsättningsstöd framgår av 6 § 1 st. 2 p. samt 4 §, 1 st, 5 p. att en revisor ska intyga att företaget under perioden mars 2020 – juni 2021 inte verkställer ett beslut om vinstutdelning, gottgörelse, förvärv av egna aktier eller minskning av aktiekapitalet eller reservfonden för återbetalning till aktieägarna eller medlemmarna, och ett sådant beslut om värdeöverföring inte heller fattas av företagets stämma, styrelse eller motsvarande organ under denna period. Fastighetsägarna har svårt att se att en revisor har möjlighet att intyga om hur ett företag kommer att agera då revisorn saknar inflytande över detta.

FASTIGHETSÄGARNA SVERIGE

Reinhold Lennebo
Verkställande direktör

Marie Öhrström
Chefsjurist