

Till: Hüge Bostäder AB, Johnny Soma
Från: Advokatfirman Cederquist KB
Datum: den 12 januari 2020
Angående: Paketering – Försäljning av fastigheter via bolag

1. INLEDNING

Hüge Bostäder AB har för avsikt att via sitt dotterbolag, Hüge Bostäder Holding AB, bilda ett nytt dotterbolag till vilket fastigheten Huddinge Förrådet 23 avses överlåtas. Aktierna i det nybildade bolaget, och därmed indirekt fastigheten Huddinge Förrådet 23, avses sedan att avyttras till Järntorget Bostad AB. Vi har ombetts att yttra oss över förekomsten av att använda nybildade bolag för försäljning av fastigheter i kommersiella sammanhang (så kallad "paketering" av fastigheter). Vi kommer kort att beskriva processen och syftet till användningen av paketering. Vår bedömning av processen lämnas uteslutande utifrån bolagsrättsliga regler och inkluderar således ingen skatterådgivning.

2. PROCESS OCH SYFTE

Paketering av en fastighet inför försäljning sker genom två steg. I ett första steg överläts fastigheten koncerninternt till ett nybildat dotterbolag som bildats endast i syfte att äga fastigheten. Fastigheten överläts till det nybildade bolaget genom en underprisöverlåtelse (ofta motsvarande det skattemässiga restvärdet för fastigheten), med beaktande av de begränsningar avseende åsättande av överlåtelsebelopp som följer av aktiebolagslagen. I steg två överläts aktierna i det nybildade bolaget (till vilket fastigheten har överlåtits) till ett värde som motsvarar det mellan säljaren och köparen förhandlade fastighetsvärdet. Genom paketering på detta sätt uppnås skattefördelar och processen är standardmässig vid kommersiella fastighetsöverlåtelser på marknaden och är tillåten enligt nuvarande lagar och författningar.

Den 30 mars 2017 överlämnade "utredningen om vissa frågor inom fastighets- och stämpelskatteområdet", den så kallade Paketeringsutredningen, sitt betänkande till regeringen. Betänkandet innehöll förslag om att genomlysna fastighetsöverlåtelser som sker genom bolag i syfte att dessa ska beskattas på samma sätt som rena direktöverlåtelser av fastigheter. Regeringen har dock ännu inte lämnat någon proposition utifrån utredningens förslag i dessa delar och paketering enligt ovan beskriven process är alltså det dominerande förfarandet vid kommersiella fastighetsöverlåtelser på marknaden.

Det finns begränsningar i hur många försäljningar av dotterbolag ett aktiebolag kan göra utan att riskera att avyttringarna ses som avyttringar av lagertillgångar, vilket kan få negativa skattekonsekvenser. För mer information avseende detta hänvisas till skatterådgivare.

3. SAMMANFATTNING

Bolagsordningen för Huge Bostäder AB innehåller bestämmelser att såväl avyttring av fastighet som bildande av bolag liksom köp/försäljning av bolag kräver godkännande från Huddinge kommun. Sammanfattningsvis ser vi inga hinder för Huges försäljningsprocess utifrån ett bolagsrättsligt perspektiv förutsatt att Huge Bostäder AB erhåller nödvändiga godkännanden från kommunfullmäktige i Huddinge kommun samt att aktiebolagslagens regler kring värdeöverföringar beaktas.
