

PM

Till: Huddinge Samhällsfastigheter AB

Från: Henrik Ståhlberg och Madeleine Jönsson, Foyen Advokatfirma

Saken: Försäljning av fastighet via bolag, s.k. paketering

Ort och datum: Stockholm den 18 juni 2021

BAKGRUND

Huddinge Samhällsfastigheter AB har inlett en försäljningsprocess i syfte att avyttra fastigheten Huddinge Bildhuggaren 1 ("**Fastigheten**") till en extern köpare ("**Köparen**"). Med hänsyn till för båda parter fördelaktiga skattekonsekvenser har Huddinge Samhällsfastigheter AB och Köparen valt att genomföra försäljningen av Fastigheten genom en s.k. paketering innebärande att Huddinge Samhällsfastigheter AB:s dotterbolag, EGUH Fastigheter Holdingbolag AB, org.nr 559116-2408, bildar ett nytt dotterbolag ("**Bolaget**") till vilket Fastigheten överläts. Aktierna i Bolaget, och därmed indirekt Fastigheten, avyttras därefter till Köparen. Aktieöverlåtelseavtalet, villkorat av bl.a. Kommunfullmäktige i Huddinges godkännande av försäljningen, har undertecknats den 11 juni 2021 och Köparen planerar att tillträda aktierna i Bolaget, och indirekt Fastigheten under första kvartalet 2022.

Huddinge Samhällsfastigheter AB har bett oss yttra oss över förekomsten av s.k. "paketering" av fastigheter i kommersiella sammanhang, dvs. att använda nybildade bolag för försäljning av fastigheter. I det följande avser vi generellt beskriva processen och syftet med paketering samt därefter beskriva den specifika paketeringen av Fastigheten. Detta yttrande lämnas uteslutande utifrån ett kommunal- och bolagsrättsligt perspektiv och innefattar således inte någon skatterådgivning som istället revisionsbyrån KPMG:s skattespecialister stått för.

GENERELLT OM PAKETERING

Paketering av en fastighet inför försäljning sker i tre steg. I steg ett etableras ett dotterbolag, eller som i vårt fall, ett dotterdotterbolag. I steg två görs en koncernintern överlåtelse av fastigheten till det nybildade bolaget som bildats endast i syfte att äga fastigheten. Fastigheten överläts, samma dag som köparen ska tillträda aktierna, till det nybildade bolaget genom en underprisöverlåtelse (ofta motsvarande det skattemässiga restvärdet för fastigheten, alternativt – som i detta fall – säljs fastigheten in till bolaget till en köpeskilling motsvarande uppskattat taxeringsvärde för fastigheten).

I steg tre överläts aktierna i det nybildade bolaget (till vilket fastigheten har överlåtit samma dag) till ett värde som motsvarar det mellan säljaren och köparen överenskomna fastighetsvärdet.

Generellt medför en paketering på detta sätt att säljarens avyttring till det nybildade bolaget blir skattefri och även vinsten vid avyttringen av aktierna i det nybildade bolaget blir skattefri. Stämpelskatt utgår dock på fastighetsöverlåtelsen (4,25 %). För köparen uppstår en s.k. latent skatt som köparen får hantera och som värderats i transaktionen. Inkomstskatten kan sägas bli uppskjuten eller latent men den elimineras inte vid överlåtelsen till köparen.

Genom paketering på detta sätt uppnås alltså skattefördelar och processen är standardmässig vid kommersiella fastighetsöverlåtelser i Sverige och tillåten enligt gällande lagstiftning. Den stämpelskatt som inbesparas och den inkomstskatt som skjuts upp är båda statliga skatter. Enligt vår erfarenhet förekommer paketeringar i såväl privat- som kommunalägda bolag.

Under 2017 överlämnades den s.k. "Paketeringsutredningen" (SOU 2017:27, "Betänkande av Utredningen om vissa frågor inom fastighets- och stämpelskatteområdet") till regeringen. Utredningen föreslog att en metod att beskatta paketerade fastigheter skulle införas. Utredningen rönt stor uppmärksamhet när den kom för drygt fyra år sedan men såvitt vi känner till saknas idag helt planer på att genomföra betänkandes förslag i nu aktuella delar. Paketering enligt den process som beskrivs i detta yttrande är alltså ett frekvent förfarandet vid kommersiella fastighetsöverlåtelser i Sverige.

Det kan noteras att 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. Det kan noteras att Huddinge Samhällsfastigheter AB i anledning av detta utreder om ett nytt holdingbolag även ska förvärfvas och – mellan undertecknandet av aktieöverlåtelseavtalet och Köparens tillträde – ersätta EGUH Fastigheter Holdingbolag AB, som säljare enligt aktieöverlåtelseavtalet. Ett sådant nytt holdingbolag skulle i så fall förvärfvas av Huddinge Samhällsfastigheter AB efter att kommunfullmäktige i Huddinge kommun fått tillfälle att ta ställning till förvärvet i enlighet med vad som framgår av Huddinge Samhällsfastigheter AB:s bolagsordning.

KOMMUNALRÄTTSLIGA ASPEKTER AVSEENDE PAKETERING

Som regel innehåller bolagsordningar för kommunala bolag en bestämmelse att bildande av bolag utgör ett sådant beslut av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt som kräver att kommunfullmäktige ska beredas möjlighet att ta ställning innan ett sådant beslut fattas. Bolagsordningen för EGUH Fastigheter Holdingbolag AB

undantar emellertid bolagsbildning innefattande paketering av fastigheter innebärande att EGUH Fastigheter Holdingbolag AB, utan att kommunfullmäktige i Huddinge tagit ställning, har kunnat köpa in ett bolag att nyttja vid paketering av Fastigheten.

SAMMANFATTNING

Sammanfattningsvis ser vi inga hinder mot Huddinge Samhällsfastigheter AB:s planerade försäljningsprocess utifrån ett kommunal- eller bolagsrättsligt perspektiv förutsatt att nödvändiga godkännanden från kommunfullmäktige i Huddinge kommun samt att aktiebolagslagens regler kring värdeöverföringar beaktas.
