

www.pwc.se

Paketeringsutredningen – en del av den svenska skattetsunamin

Juni 2017

*Resultat från
Fastighetstempen &
Entreprenad-
barometern*

pwc

Om Fastighetstempen & Entreprenadbarometern

Bakgrund

Fastighetstempen och Entreprenadbarometern är två traditionella undersökningar som PwC arbetat med under ett antal år. Undersökningarna har genomförts för att se fastighets- och entreprenadbranschens syn på marknaden.

Tidigare har resultatet presenterats i form av en rapport, men från och med i år presenteras resultatet som film. Här i denna första utgåva belyser vi branschernas synpunkter och tankar kring paketeringsutredningens skatteförslag.

Syfte

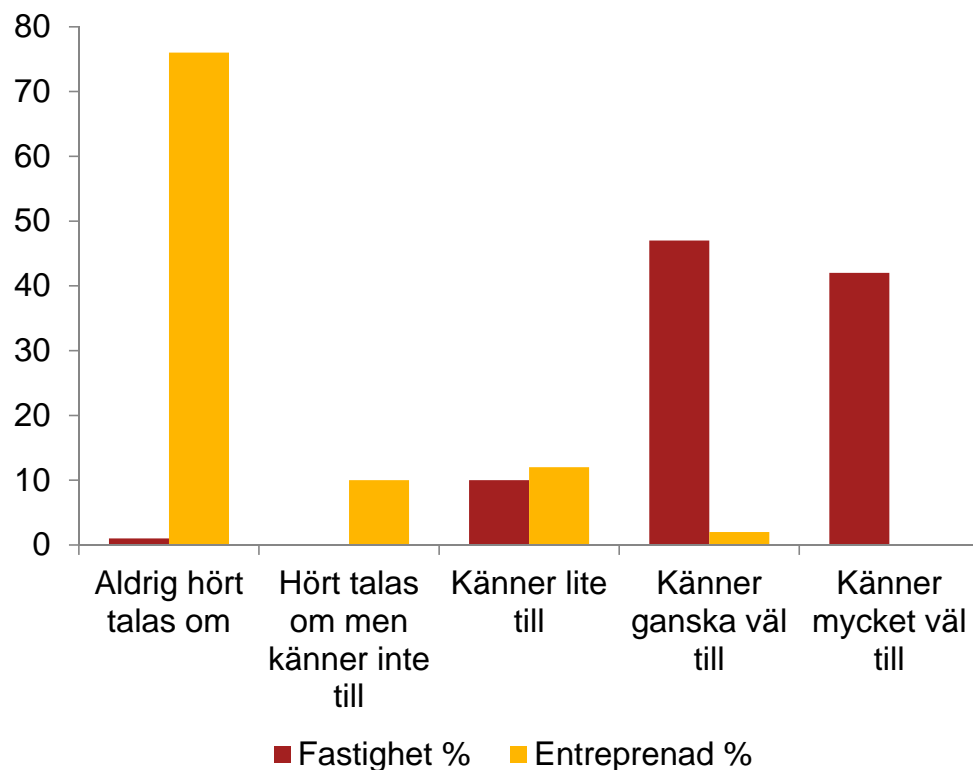
Syftet med denna undersökning är att studera hur fastighets- och entreprenadbranschen ser på paketeringsutredningens skatteförslag som presenterades i slutet av mars.

I undersökningen har 77 beslutsfattare från fastighetsbranschen och 42 företrädare från entreprenadbranschen intervjuats under april 2017.

*Vi belyser branschernas
synpunkter och tankar kring
paketeringsutredningens
skatteförslag.*



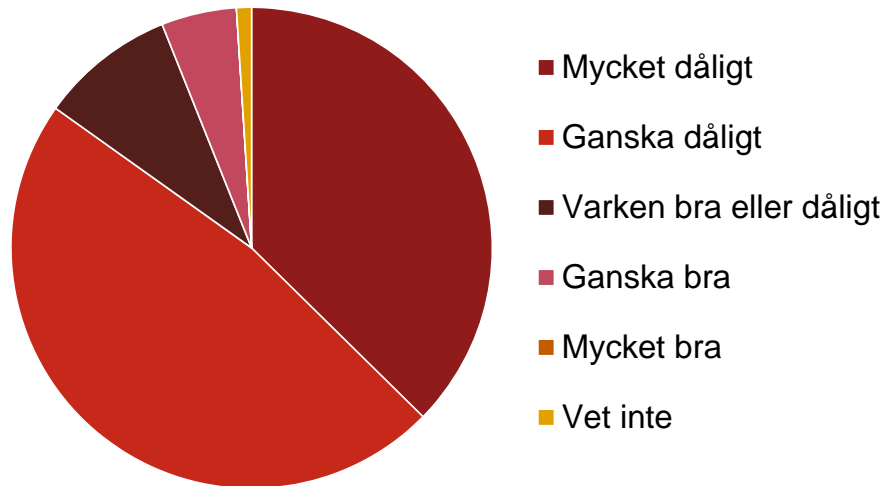
Hur väl känner du till fastighetspaketeringsutredningen?



Kommentar PwC:

Entreprenadbranschens företrädare synes inte ha insikter i förslaget i paketeringsutredningen. Eventuellt är en av förklaringarna att utredningsförslagets påverkan på samhällsutveckling och byggande inte lyfts på ett sätt som skulle ökat intresset för förslaget hos entreprenadföretagen.

Vad tycker fastighetsbranschen som helhet om paketeringsutredningens skatteförslag?



Kommentar PwC:

Det är slående, men inte direkt oväntat, att hela 85% av de svarande som känner till utredningen anser förslaget vara dåligt för branschen och Sverige.

Vad är dåligt med utredningsförslaget?

Negativ påverkan på bostadsbyggandet – nya bostadsprojekt drabbas, nyproduktion minskar, försvårar möjligheter att lösa bostadskrisen.

Fastighetsbranschen är redan hårt beskattad.

Det blir en ökad skattebelastning på branschen trots ett redan högt skattetryck i branschen.

”Retroaktiva” skatteeffekten.

Negativ påverkan på fastighetsmarknaden – investeringsviljan minskar, fallande fastighetspriser, minskat antal fastighetsaffärer, skapar osäkerhet på marknaden.

Inget genomtänkt förslag, dålig utredning, slarvig, rörig, fungerar inte.



Vad är bra med utredningsförslaget?



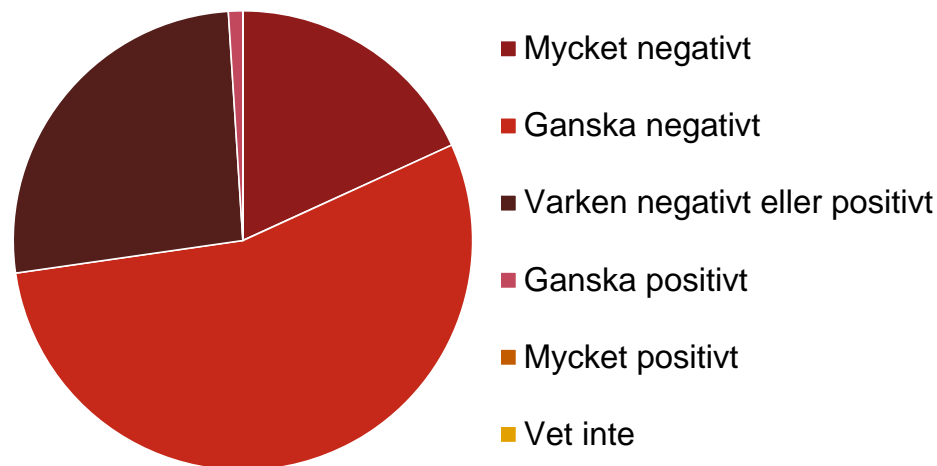
Grundidén är inte så dålig. Det verkar som att man försöker skapa en sorts indifferens. Förstår dock inte riktigt hur man ska hantera bokföringen av framtida skatteskulder som kan uppstå.

Att de minskar paketeringen.

Fastighetsmarknaden kommer att må bra av den ökade transparens som följer av att fastighetsaffärer sker direkt och inte i bolagsform. Reduktionen av stämpelskatt är bra. Ingen bör bli förvånad över att undvikande av skatt leder till nya regler. Dock konstaterar utredningen att fastighetssektorn inte är lågt beskattad och därmed skall skatteuttaget inte öka.

Det positiva är att utredningen föreslår att lagfartskostnaden sänks till 2%, vilket medför att rena fastighetstransaktioner blir mer fördelaktiga i förhållande till dagens kostnad på 4,25%. Detta medför att marknaden blir mer transparent än idag.

Hur tror du utredningens förslag till nya skatteregler kommer att påverka din verksamhet det närmaste året?



Kommentar PwC:

Den egna verksamheten kommer påverkas negativt eller mycket negativt, tänker 72% av de svarande.

Endast 1% tror den egna verksamheten kommer påverkas i någon mån positivt.

En tydlig pessimism i analysen av de föreslagna reglerna.

Hur kommer utredningsförslaget negativt att påverka din verksamhet?

Tre svars kategorier dominerar synen på de negativa effekterna av utredningsförslaget.

Sjunkande
fastighetspriser/-värden

Skapar osäkerhet på marknaden,
kring regler och spelregler

Kommer att begränsa och
problematisera transaktionerna



Kommentar PwC:

Svaren visar att branschen ser framför sig en ökad osäkerhet som kommer begränsa effektivitet i verksamheten och transparensen samt få tydlig påverkan på fastighetsvärdena.

Hur bedömer du att utredningens skatteförslag kommer att påverka fastighetsmarknaden i stort under det närmaste året?

Nedan redovisas de fyra vanligaste svarsområdena.

En värdenedgång av fastigheter förutspås / investeringar i fastigheter bedöms bli mindre attraktiva

Det kommer att genomföras färre transaktioner på fastighetsmarknaden och osäkerheten i dessa ökar

Initialt en mer avvaktande och trögare fastighetsmarknad

Liten eller ingen omsättning i fastighetsbeståndet vilket skapar inlåsnings effekter

Kommentar PwC:

Utifrån svaren kan man se hur lagstiftningsprocessen som sådan och de lämnade förslagen i utredningen initialt riskerar lägga en våt filt över branschen och transaktionsmarknaden. Detta riskerar att skapa inlåsnings effekter och att investerare börjar intressera sig för andra alternativ än att investera i fastigheter i Sverige.

Som helhet kommer branschen initialt avvakta vidare arbete med förslagen.

Kontaktuppgifter



PwC Real Estate Assurance
Helena Ehrenborg
helena.ehrenborg@pwc.com
010-213 33 08



PwC Real Estate Tax
Peter Lindstrand
peter.lindstrand@pwc.com
010-213 31 97

Denna presentation har tagits fram endast som allmän information och/eller generell vägledning. Den utgör således inte någon professionell rådgivning. Du bör därför inte förlita dig på presentationen eller vidta några åtgärder på grundval av den utan att dessförinnan ha gjort avstämningar med en professionell rådgivare utifrån de förutsättningar som gäller i din situation. Med hänsyn härtill lämnar Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB/PricewaterhouseCoopers AB ingen utfästelse eller garanti (uttrycklig eller underförstådd) för att informationen i presentationen är korrekt och/eller fullständig för dina syften och ändamål. Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB/PricewaterhouseCoopers AB tar således inte något som helst ansvar för eventuella konsekvenser av att du väljer att förlita dig på eller agera utifrån informationen i denna presentation.

© 2017 PricewaterhouseCoopers i Sverige AB. All rights reserved. In this document, "PwC" refers to Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB or PricewaterhouseCoopers AB which is a member firm of PricewaterhouseCoopers International Limited, each member firm of which is a separate legal entity.