

## Motion till riksdagen 2008/09:Sk285

av **Jörgen Johansson och Birgitta Sellén (c)**

# Villkor för fastighetsinvesteringar i Sverige och utlandet

## Förslag till riksdagsbeslut

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om villkoren för fastighetsinvesteringar i Sverige och utlandet.

## Motivering

En väl fungerande fastighetsmarknad är avgörande för hela ekonomins funktion. I Sverige står fastighetssektorn för ungefär 20 % av de största bankernas utlåning, och ändrade villkor för fastighetsinvesteringar eller sjunkande priser kan mycket snabbt få återverkningar för hela ekonomin.

Även om den svenska fastighetsmarknaden i huvudsak fungerar bra, finns det orosmoln. Redan 2001 noterade Riksbanken att investeringarna i fastighetssektorn i Sverige släpade efter utvecklingen i ekonomin i stort och att det påverkat byggandet och tillgången till bostäder. Det senaste året har Riksbanken varnat för alltför små riskpremier när hyrorna inte följt med byggkostnader och fastighetspriser, vilket riskerar att förstärka en prisnedgång i en vikande konjunktur.

Den svenska fastighetsmarknaden har även blivit mycket attraktiv för utländska investerare. År 2006 stod dessa för uppemot 40 % av investeringarna i den svenska fastighetsmarknaden. I grunden är det ett sundhetstecken som visar på att Sverige är ett attraktivt land att investera i, men det är också ett tecken på att svenska aktörer blivit mindre konkurrenskraftiga över tiden.

Till detta kommer att den svenska fastighetsmarknaden domineras helt av ett fåtal mycket stora aktörer. Ett skäl till detta är att direkt ägande av fastigheter är skattemässigt gynnat jämfört med indirekt ägande, vilket innebär att endast de aktörer som är tillräckligt stora för att åstadkomma en acceptabel riskspridning också vid direkt ägande har möjlighet att vara verksamma. I sin

## Fel! Okänt namn på

tur innebär det att t.ex. livförsäkringsbolag och pensionssparare riskerar att utestängas från fastighetsinvesteringar.

Villkoren för investeringar i fastighetssektorn innebär vidare att tillgången till nytt kapital är begränsad, som Riksbanken påpekat, vilket i sin tur betyder att investeringar främst måste finansieras genom lån och att sektorn som helhet därmed är högt belånad. Finansieringsproblematiken är vidare en av många orsaker till det begränsade bostadsbyggandet i landet.

Frågan om villkoren för investeringar i fastigheter är inte unik för Sverige. I många av våra grannländer och i övriga världen har dessa villkor uppmärksammas politiskt och även lett till förändringar. Huvudsakligen kan man se två tungt vägande motiv för en förändring:

- ? fastighetsaffärer görs redan i dag på så kallat skattetransparent sätt, vilket innebär att de sker via utländska företag och att dubbelbeskattningen på indirekt ägande därigenom undviks samt
- ? att göra fastighetsmarknaden mer attraktiv för investeringar och öka likviditeten. På sina håll har ett tredje argument varit att minska belåningen genom att underlätta investeringar kompletteras med regler för hur mycket av ett bolag som får belånas för att därigenom minska riskerna vid ekonomiska nedgångar.

Den gemensamma formen för denna lagstiftning har varit vad som internationellt kallas REIT (Real Estate Investment Trust), vilket kortfattat innebär en särskild associationsform för fastighetsinvesteringar med krav på att huvuddelen av vinsten delas ut till ägarna och beskattas där, men med slopad dubbelbeskattning. Därmed likställs villkoren för indirekt ägande med dem för direkt ägande i fastigheter.

Ser vi till våra grannländer finns sådan lagstiftning i mer än hälften (8) av EU 15-länderna i dag. I fyra av dessa länder har lagstiftningen tillkommit sedan 2003. I Finland kommer sådan lagstiftning för placeringar i hyresbostäder att börja gälla från 2009, och i flera av de nya medlemsländerna finns redan motsvarande lagar. Globalt är utvecklingen likartad, och regelverk finns sedan länge i viktiga konkurrentländer som USA, Japan, Kanada, Australien osv.

Sverige har tidigare valt en annan väg där fastighetsbolag omfattats av samma regler för dubbelbeskattning för andra bolag men där reglerna å andra sidan medgivit skattemässigt gynnsamma villkor för investeringar i fastigheter. Det finns därför drag i det svenska fastighetsägandet som återspeglar utvecklingen i andra länder med en, i internationell jämförelse, förhållandevis stor andel av fastighetsvärdet i börsnoterade företag, som i sin tur utgör en förhållandevis stor andel (ca 3 %) av börsvärdet. Denna situation har emellertid uppkommit i ett läge då konkurrensvillkoren varit jämlika och de svenska villkoren för fastighetsinvesteringar i många fall till och med varit något mer gynnsamma än i konkurrentländerna. Besluten om mer gynnsamma regler i ett antal viktiga konkurrentländer har dock förändrat detta, och det är inte orimligt att förvänta sig en snabb utveckling av de börsnoterade fastighetsbolagen i dessa länder. I viss mån kommer det i så fall även att ske på bekostnad av investeringar i Sverige.

## Fel! Okänt namn på

I det närmaste samtliga länder som infört REIT-lagstiftning har beaktat frågan om minskade skatteintäkter som en följd av regelförändringen. Kraven på utdelning har därför satts högt, samtidigt som möjligheterna till avdrag har begränsats. I vissa fall har man även infört en "omvandlingsavgift" satt i proportion till marknadsvärdet på de fastigheter som omvandlas till en REIT, vilket gett staten omfattande engångsintäkter. De erfarenheter som finns har visat att införandet av REIT knappast inneburit ett skattebortfall med dessa eller liknande regler. Snarare finns det tydliga tecken på att mer kapital synliggörs för beskattning och att skatteintäkterna faktiskt har ökat trots förmånligare skatteregler.

Kombinationen av positiva effekter för samhällsekonomin i form av ökade fastighetsinvesteringar, staten i form av skatteintäkter och privata företag som får bättre villkor att verka under har gjort att införandet av REIT-lagstiftning i många länder varit mer en praktisk än en ideologisk fråga. De erfarenheter som gjorts måste sägas vara huvudsakligen positiva oavsett politisk utgångspunkt, och det är inte förvånande att olika politiska majoriteter runtom i Europa dragit samma slutsats de senaste åren. Även i Sverige förefaller frågan ha varit relativt okontroversiell i sig. Tidigare förslag om att utreda frågan och införa en REIT-lagstiftning i Sverige förefaller ha avslagits mer av praktiska skäl än av principiella.

I Värdepappersfondsutredningens delbetänkande *Investeringsfonder – förslag till ny lag* (SOU 2002:56) avhandlar utredaren förslag om REIT-lagstiftning, kallade fastighetsfonder. Utredaren anför att han inte ser några principiella hinder för fastighetsfonder, utan konstaterar att fastighetsinvesteringar har många likheter med värdepapper samt att detta också skulle kunna gynna fastighetsmarknaden. Utredningens skäl för att inte införa ett sådant regelverk var i stället skatteproblematiken och de relativt omfattande lagändringar som skulle krävas och som, delvis, låg utanför utredningens uppdrag. I stället borde frågan om fastighetsbolag avgöras i en samlad bedömning tillsammans med skattefrågorna.

Från regeringens sida har bedömningen varit likartad. Senast frågan förefaller ha behandlats på allvar av regeringen var som ett svar på skrivelser om fastighetsinvesteringsbolag 1996, då regeringen konstaterade att problemen på fastighetsmarknaden kan lösas med befintliga medel, t.ex. genom att ta upp lån. Motsvarande synsätt dominerade även finansutskottets hantering av frågan i betänkande 1998/99:FiU16 och senare motionshantering.

Den internationella utvecklingen innebär dock att det är angeläget att ånyo lyfta upp frågan om den svenska fastighetsmarknadens funktionssätt och konkurrenskraft i ett internationellt perspektiv. Den internationella konkurrensen har hårdnat och många av våra viktigaste konkurrentländer har, bland annat som en följd av detta, infört ny och mer förmånlig lagstiftning för en bättre fungerande fastighetsmarknad och för att attrahera investeringar. Regeringen bör därför noggrant överväga vilka följder detta får för den svenska fastighetsmarknaden och vidta lämpliga åtgärder. Detta bör ges regeringen till känna.

**Fel! Okänt namn på**

Stockholm den 1 oktober 2008

*Jörgen Johansson (c)*

*Birgitta Sellén (c)*