

Skatt

I Castellum finns ett antal områden som beskattas – inkomstskatt på löpande intjänning, fastighetsskatt, mervärdesskatt, stämpelskatter och energiskatter. Politiska beslut såsom förändringar i företagsbeskattning, skattelagstiftning eller dess tolkningar kan leda till att Castellums skattesituation såväl ökar eller minskar.

Inkomstskatt

Castellums redovisade förvaltningsresultat för 2017 uppgick till 2 530 Mkr (2 065) medan skattepliktigt förvaltningsresultat uppgick till 1 087 Mkr (580). I avsaknad av underskottsavdrag skulle en betald skatt om 239 Mkr (128) uppstå hänförlig till förvaltningsresultatet, motsvarande 9% effektiv betald skatt.

Skattemässiga avskrivningar

Investeringar i fastighet kan fördelas på olika delar där Skatteverket anvisar procentsatser för avskrivningar: Byggnad (2–5% beroende på typ av fastighet), markanläggning 5% och inventarier 20 alternativt 30%. Mark skrivs inte av.

Avdragsgilla ombyggnationer

Utgifter för reparation och underhåll av byggnad får dras av omedelbart. Det sk utvidgade reparationsbegreppet medger skattemässigt direktavdrag för vissa ombyggnationer, även om dessa är värdehöjande och aktivering skett i redovisningen.

Försäljning fastigheter

Fastigheter kan avyttras direkt eller indirekt via bolag, vilket får olika skattemässiga konsekvenser. Vinst vid försäljning av fastighet som skatte-

mässigt utgör anläggningstillgång är skattepliktig, medan förlust hamnar i en ”fälla” och kan enbart nyttjas mot skattepliktiga vinster från försäljning av fastighet som utgör anläggningstillgång. Vinst vid försäljning av aktie som skattemässigt utgör anläggningstillgång är inte skattepliktig, medan förlust inte är avdragsgill.

För fastighet eller aktie som skattemässigt utgör omsättningstillgång blir vinsten alltid skattepliktig och förlusten avdragsgill.

Värdförändringar fastigheter och derivat

Svensk redovisningslagstiftning tillåter inte att fastigheter redovisas till verkligt värde i juridisk enhet, innebärande att värdförändringar inte påverkar beskattningen. Vissa typer av finansiella instrument, såsom ränteswappar, får värderas till verkligt värde i juridisk enhet. I Castellums fall utgör värdförändringar som medför ett negativt värde på instrumentet en skattemässigt avdragsgill kostnad medan värdförändringar upp till anskaffningsvärdet utgör en skattepliktig intäkt.

Castellum har inga pågående skattetvister.

Uppskjuten skatt i balansräkningen

I Castellum finns två poster som utgör underlag till uppskjuten skatt – fastigheter och underskottsavdrag. Alla underskottsavdrag redovisas eftersom

Skatteberäkning 2017

Mkr	Underlag	
	aktuell skatt	uppskjuten skatt
Förvaltningsresultat	2 530	
Skattemässigt avdragsgilla		
avskrivningar	- 1 054	1 054
ombyggnationer	- 437	437
Övriga skattemässiga justeringar	48	73
Skattepliktigt förvaltningsresultat	1 087	1 564
- aktuell inkomstskatt 22% om underskottsavdrag ej nyttjas	- 239	
Försäljning fastigheter	-	- 465
Värdförändring fastigheter	-	4 513
Värdförändring derivat	- 423	323
Justering föregående år	- 272	199
Skattepliktigt resultat före underskottsavdrag	392	6 134
Underskottsavdrag, ingående balans	- 2 392	2 392
Underskottsavdrag, utgående balans	2 437	- 2 437
Skattepliktigt resultat	437	6 089
Årets skatt enligt resultaträkningen	- 96	- 1 340

Uppskjuten skatteskuld netto 2017-12-31

Mkr	Nominell			Verklig skatteskuld
	Underlag	skatteskuld		
Underskottsavdrag	2 437	536	21%	513
Obeskattade reserver	- 135	- 29	22%	- 29
Fastigheter	- 44 271	- 9 740	8%	- 3 333
Summa	- 41 969	- 9 233	7%	- 2 850
Fastigheter, tillgångsförvärv	3 763	828		
Enligt balansräkningen	-38 206	- 8 405		

Uppskjuten skatt är i princip såväl ränte- som amorteringsfri och kan därför till stor del betraktas som eget kapital. Att effektiv skatt är lägre beror på dels möjligheten att sälja fastigheter på ett skatteeffektivt sätt, dels tidsfaktorn som medför att skatten ska diskonteras.

Bedömd verklig uppskjuten skatteskuld netto har beräknats till 7% baserat på en diskonteringsränta om 3%. Vidare har antagits dels att underskottsavdragen realiserar under 2 år med en nominell skatt om 22% vilket ger ett nuvärde av uppskjuten skattefordran om 21%, dels att fastigheterna realiserar under 50 år där 33% säljs direkt med en nominell skatt om 22% och 67% säljs indirekt via bolag där köparens skatteavdrag är 11%, vilket ger ett nuvärde av uppskjuten skatteskuld om 8%.

det förväntas finnas framtida överskott som underskotten kan nyttjas mot. Uppskjuten skatt hänförlig till fastigheter uppstår främst på grund av värdeförändringar, skattemässiga avdrag såsom avskrivningar och avdrag för vissa ombyggnationer vilka aktiverats redovisningsmässigt.

Fastighetsskatt

Fastighetsskatt betalas för nästan alla koncernens fastigheter. Skattefrihet råder dock för specialbyggnader såsom kommunikationsbyggnad, utbildnings- och vårdbyggnader. För övriga fastigheter beror skattesatsen, som fastställs av skatteverket, på typ av byggnad och mark. För kontor är skatten 1% av taxeringsvärdet och för logistik och lager 0,5%. I Danmark varierar skattesatserna beroende på vilken kommun fastigheterna är belägna i. För 2017 uppgick fastighetsskatten till 305 Mkr (262) baserat på ett taxeringsvärde om 31 miljarder kr.

Mervärdesskatt (moms)

Fastigheter är undantagna från obligatorisk momsplikt. Sker uthyrning av lokal till kund som stadigvarande bedriver momspliktig verksamhet kan fastighetsägare frivilligt registrera sig för mervärdesskatt och på så sätt få avdrag för ingående moms på såväl driftskostnader som investering. Inget avdrag kan därmed ske av ingående moms avseende driftskostnader och investering i lokaler som inte registrerats för frivillig skattskyldighet. Ej avdragsgill moms på driftskostnader uppgick för 2017 till 14 Mkr och redovisas som en driftskostnad. Ej avdragsgill ingående moms på investeringar uppgick 2017 till 26 Mkr och redovisas som investering i fastighet.

Stämpelskatter

Vid förvärv av fastighet i Sverige utgår en stämpelskatt (lagfart) på 4,25% beräknat på det högsta av köpeskilling och taxeringsvärde. I Danmark är motsvarande 0,6%. Under 2017 erlades 14 Mkr i stämpelskatt på förvärv, vilket utgör del av anskaffningsvärdet. Därutöver utgår stämpelskatt om 2% (1,5% i Danmark) vid uttag av pantbrev i fastigheter. För 2017 uppgick denna skatt till 23 Mkr och aktiveras i balansräkningen.

Energiskatter

Castellum köper energi att använda i fastigheterna för uppvärmning, kyla, ventilation och belysning. Av detta belopp avser 34 Mkr energiskatter.

Medarbetare

Som arbetsgivare i Sverige betalas 31,42% i sociala avgifter baserat på lön samt en löneskatt om 24,26% på pensionspremier. Castellum har 384 antal anställda för vilka 80 Mkr erlades i sociala avgifter och löneskatt.

Sammanfattning skatt

Castellums verksamhet genererade 2017 sammanlagt 592 Mkr i olika slag av skatter.

Sammanfattning av skatt som betalas

Mkr	2017
Inkomstskatt	96
Fastighetsskatt	305
Mervärdesskatt, ej avdragsgill	40
Stämpelskatt	37
Energiskatt	34
Sociala avgifter och löneskatt	80
Summa betald skatt	592

Regeringen mottog i mars 2017 ett betänkande om ändrad skattelagstiftning i syfte att motverka skattefördelar vid paketerade transaktioner med fastigheter. Förenklat innebär förslaget bl a att skattnutralitet ska råda mellan försäljning direkt eller indirekt (via bolag) av fastigheter. En beskattning tillkommer jämfört med dagens regelverk vid indirekt försäljning, motsvarande de skatter som uppstår vid direkttransaktioner – inkomstskatt på reavinst respektive stämpelskatt/lagfart på förvärv. Remisstiden löpte ut i september 2017 och enligt nuvarande bedömning kommer lagförslaget hanteras tidigast först efter valet 2018, även om det inte är officiellt bekräftat.

Vidare antog EU ett direktiv den 12 juli 2016 om fastställande av regler mot skatteflyktsmetoder, där en viktig hörnsten är införandet av ränteavdragsbegränsningar. Direktivet ska vara inkorporerat i respektive medlemsland 31 december 2018. Som en konsekvens av det mottog regeringen i juni 2017 ett förslag om nya regler för företagssektorn där en generell begränsning av ränteavdrag införs i bolagssektorn – i första hand som en EBIT-regel (avdrag om maximalt 35%) och i andra hand som en EBITDA-regel (avdrag om maximalt 25%) – i kombination med en sänkning av bolagsskatten från 22% till 20%. Remisstiden för förslaget löpte ut i slutet av september 2017 och regeringen har för avsikt att presentera en proposition för riksdagen den 16 april 2018.

Dagens starka kassaflöde från verksamheten i kombination med historiskt låga räntor och förslag om sänkt bolagsskatt medför att ränteavdragsbegränsningarna – i de fall förslaget blir en realitet – inte får stor påverkan på Castellums betalda skatt.

Förslaget om sänkt bolagsskatt innebär att uppskjuten skatteskuld om 8 405 Mkr ska omvärderas till 20% skatt, vilket medför en uppskjuten skatteintäkt om 764 Mkr per den 31 december 2017. Den uppskjutna skattens bedömda marknadsvärde, som i utfallet uppgår till 2 850 Mkr, blir som en konsekvens 259 Mkr lägre. Således medför förslaget om sänkt bolagsskatt en ökning av kortsiktigt substansvärde med 1%.