



Nyhetschef
Mattias Gunder
0270-740 77
mattias.guander@mittmedia.se

Tipsa oss!

Mail: tips@helahalsingland.se
MMS/SMS: Skicka meddelande till 72 023. Inled ditt SMS/MMS med HH.

Skatteplanerade för miljoner när lägenheter såldes

SÖDERHAMN När 200 lägenheter av allmännyttan såldes ägnade sig det kommunala bolaget Faxeholmen åt avancerad skatteplanering.

Miljontals kronor undanhölls från skatt efter ett beslut av politikerna i styrelsen.

– Vi ville inte vara bäst i klassen och betala skatt helt plötsligt, säger Faxeholmens ordförande Urban Wigren (S).

”Kändisar storköper i Söderhamn”, löd en rubrik i Dagens industri för snart fyra år sedan. Socialdemokraten Urban Wigren, som varit ordförande i Faxeholmens styrelse i åtta år, minns uppmärksamheten väl:

– För oss var det otroligt stort, vi som bara har rivit och rivit, att plötsligt få göra en god fastighetsaffär. Vi blev till och med intervjuade av Dagens industri när de stora fastighetsdrakarna kom och ville göra affärer med lilla Faxeholmen. Det var otroligt roligt.

De stora drakarna som Wigren nämner var några av Sveriges tyngsta fastighetsinvesterar, ägare till bolaget Gimmel Fastigheter. I mars 2015 slutfördes affären där Söderhamns kommunala bolag Faxeholmen sålde 200 lägenheter. Prislappen uppgavs vara 100 miljoner kronor.

– Det var en bra affär. Vi sålde för att vi ville vara modiga, ligga i framkant och investera i Söderhamn, säger Urban Wigren.

Det sågs alltså som en framgångssaga för det lilla lokala bolaget. Men det finns en del av berättelsen som aldrig blivit offentlig.

Inför försäljningen satt de förtroendevalda politikerna i Faxeholmens styrelserum och diskuterade olika alternativ. Ett var att sälja direkt till Gimmel, vilket i normala fall kräver att både vinstskatt och stämpelskatt betalas.

Men politikerna valde en annan väg – nämligen att

genomföra en försäljning med skatteplanering.

Genom att överföra fastigheterna till ett nystartat dotterbolag och därefter sälja bolagets samtliga aktier, tillsammans med de tillhörande 200 lägenheterna, kunde Faxeholmen se till att realisationsvinsten vid försäljning inte skulle behöva beskattas och att stämpelskatten minimeras. Förfarandet är lagligt, men betraktas som avancerad skatteplanering.

– Vi gjorde det framför allt för att komma undan stämpelskatten. En del tycker att det är fel, men vi valde att göra så för att få ut rätt pris, säger Urban Wigren när vi konfronterar honom med våra uppgifter.

Tycker du att ett kommunalt bolag ska göra så?

– Så länge lagstiftningen tillåter så tycker jag att man ska följa det. Jag lägger inga etiska värderingar i det. Vi har fått mycket kommunalt stöd och jag tror man ska försöka göra en så god affär som möjligt för kommunens bolag, säger Urban Wigren.

Men det här är ju skatteplanering, är inte det något som du som socialdemokratisk politiker borde reagera på?

– Jo. Vi diskuterade det då. Men jag lade ingen politisk värdering i det eller sa att det skulle vara oetiskt.

Urban Wigren berättar att bolagsstyrelsen pratade igenom alternativen ordentligt och hade diskussioner om huruvida det verkligen var rätt att sälja på det sättet:

– Vi hade haft det väldigt kämpigt ekonomiskt under några år. Så vi ville inte vara bäst i klassen och betala skatt helt plötsligt.

Det exakta resultatet av skattemanövern, och vad förhandlingarna med Gimmel mynnade ut i, visar sig vara svårt att få svar på. Faxeholmens nuvarande vd Gabriel Larsson berättar att ingen av de anställda som medverkade i affären är kvar i bolaget.

Men i ett internt dokument finns beräkningar om att en direktförsäljning



Peder Johnson och Lennart Schuss från Gimmel träffade Faxeholmens ledning för att göra klart affären 2015.



Försäljningen möjliggjorde bland annat att Faxeholmen under 2016 kunde ta första spadtaget till nya bostadsområdet Dallas, enligt Urban Wigren. FOTO: ARKIV

skulle inneburit vinstskatt på drygt 16 miljoner kronor, samtidigt som köparen fick en stämpelskatt på 4,2 mil-

joner. Genom fastighetspaketering beräknades den skattemässiga vinsten jämfört med direktförsäljning

landa på drygt 8,8 miljoner kronor, vilket efter förhandling kunde delas mellan Gimmel och Faxeholmen.

Internt dokument om skatteplanering lämnades inte ut

SÖDERHAMN ”För internt bruk”, står det i stor röd text över samtliga sidor i dokumentet.

Nu kan vi berätta om beräkningar, och varningar, som Faxeholmens styrelse fick ta del av innan de tog beslut om att skatteplanera.

Som en del av vår granskning av kommunala bolaget Faxeholmens fastighetsaffärer begärde vi att få ta del av samtliga handlingar gällande försäljningen av 200 lägenheter till Gimmel fastigheter under 2015.

Vi fick då bland annat ta del av överlåtelseavtal som gällde både fastigheter och aktier, uppgifter om ett nystartat bolag och tillträdesagenda. Men det skulle visa sig att allt inte lämnats ut.

Det är först under en pågående intervju med styrelseordförande Urban Wigren (S), där vi ställer frågor om skatteplaneringen, som det visar sig att det finns ytterligare ett dokument.

Vi får till slut ta del av den allmänna handlingen i sin helhet. Dokumentet är märkt med texten ”För internt bruk” i stora röda bokstäver och består av beräkningar av vilka fördelar Faxeholmen skulle få genom att skatteplanera och sälja genom så kallad fastighetspaketering.

Slutsatsen blev att det som var bäst för Faxeholmen, ur ett ekonomiskt perspektiv, var att genomföra alternativet som innebar aktiv skatteplanering. Men utredarna höjde också ett varningens finger:

”Ofta inom den kommunala sfären är undvikande av skatt inte alltid den viktigaste aspekten av en transaktion. I riksdagen finns en bred majoritet för att i framtiden förhindra möjligheten att skatteplanera genom att



Det interna dokumentet visar hur det kommunala bolaget planerade för att undkomma skattekostnader i affären. FOTO: ERIK STRÖMBERG

paketera fastigheter. Det kan därför, i vissas ögon, ses som en offensiv skatteplanering trots att den i dag är fullt laglig”.

I handlingarna beskrivs också på vilket sätt Faxeholmen och Gimmel kan gynnas genom fastighetspaketering.

”Fördelen är att säljaren på så sätt inte behöver betala någon inkomstskatt på vinsten vid försäljningen samt att stämpelskatten blir lägre”, skriver utredarna på revisionsfirman KPMG och fortsätter: ”Vi kommer i nedanstående beräkningar påvisa hur dessa vinster uppkommer och hur säljare och köpare brukar dela på den uppkomna skattevinsten”.

Enligt beräkningarna skulle Faxeholmens kapital kunna stärkas med 4 356 818 kronor mer vid en paketering i dotterbolag. I exemplet hade man då räknat med att affärens totala skattemässiga vinst redan delats med Gimmel.

Erik Strömberg

I TIDNINGEN I MORGON

■ Politikerna i Söderhamns kommunfullmäktige fick aldrig veta något om den planerade skattemanövern, trots att de tog beslut om att godkänna försäljningen.

– Jag förutsätter att det blev som det står där. Det som utredningen säger är det som borgar för själva affären – man gör affären därefter, säger vd:n Gabriel Larsson.

Bolagets ekonomichef Linda Larsson påpekar dock att frågan är komplex och att det är svårt att ge ett svar på vad den skattemässiga effekten blivit. Inte minst med tanke på att Faxeholmen sedan tidigare hade ett släpande underskott, vilket innebär att de inte skulle ha betalat någon vinstskatt vid försäljningen.

– I realiteten är det svårt att säga hur mycket vi tjänade på att göra så här när

man bara tittar på en affär. För vi har underskott, uppskjuten skatt och förlustfastighetsaffärer som ligger i fällan sedan tidigare som vi kan plocka fram och nyttja om vi gör en fastighetsvinst, säger hon.

Vi har sökt Petri Berg, som var Faxeholmens vd vid försäljningen, men han har inte haft möjlighet att lämna en kommentar.

Vi har också sökt ansvariga för Gimmel fastigheter, de har avböjt att kommentera.



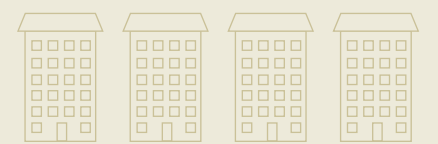
Text
Erik Strömberg
0651-58 50 38
erik.stromberg@mittmedia.se

Så fungerar fastighetspaketering

1. Faxeholmen bildar ett dotterbolag som det äger 100 procent av aktierna i.

2. Faxeholmen överlåter 200 lägenheter genom en underprisöverlåtelse till dotterbolaget.

Faxeholmen



4. Försäljningen av aktierna gör att fastighetsaffären inte vinstbeskattas och stämpelskatten minimeras.

Dotterbolag



Gimmel



3. Faxeholmen säljer dotterbolaget till Gimmel.

FOTO: DANIEL NILSSON/ARKIV