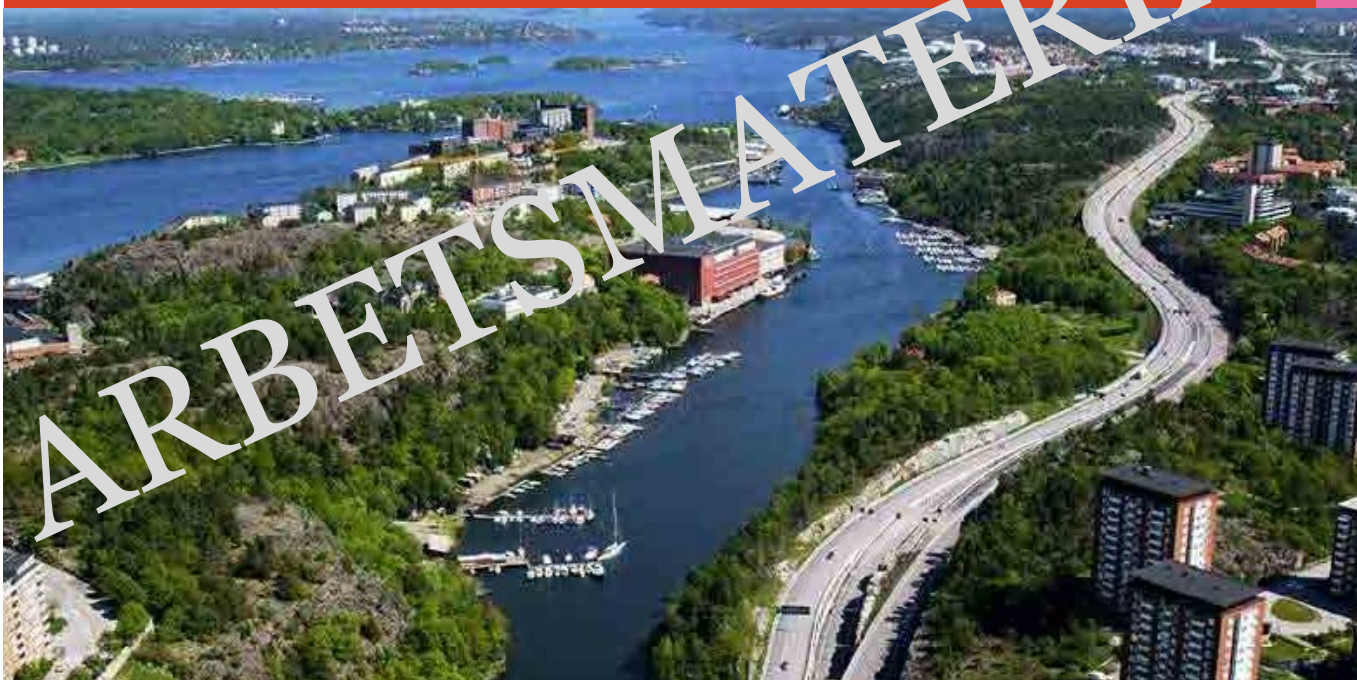


Real Estate

Nacka kommun Nysätra Fastighets AB

Konfidentiellt

8 maj 2015



pwc

Inledning och Uppdraget



Robert Fonovich
Partner
T: +46 (0)10 2133364
M: +46 (0)709 293364
robert.fonovich@se.pwc.com

Jan B Svensson
Director
T: +46 (0)10 213 37 43
M: +46 (0)709 29 37 43
jan.b.svensson@se.pwc.com

Niklas Jonsson
Assistant Manager
T: +46 (0)10 213 36 14
M: +46 (0)709 29 34 77
niklas.f.jonsson@se.pwc.com

Nacka kommun
Att: Johanna Magnusson
131 81 Nacka

2015-05-08

I enlighet med Era instruktioner som erhållits och bekräftats via e-mail den 8 april, avger vi vår rapport rörande övergripande tidsplan samt presentation av konsekvenser avseende Nacka kommuns ("Kommunen") avvecklingen av Nysätra Fastighets AB ("Bolaget").

Denna rapport har upprättats med anledning av att Nacka kommun vill upprätta en avvecklingsplan för Nysätra Fastighets AB och belyser kommersiella och skattemässiga aspekter för respektive alternativ.

De tre avvecklingsalternativen som behandlas är;

- ✓ *Försäljning av samtliga aktier i Nysätra Fastighets AB*
- ✓ *Försäljning av fastigheten Sicklaön 269:1*
- ✓ *Reglering av Sicklaön 269:1 till annan målfastighet*

Rapporten är konfidentiell och endast avsedd för Er. PwC accepterar inte något ansvar i förhållande till någon tredje part, och avsäger oss ansvar från konsekvenserna av att någon tredje part agerar eller underlåter att agera till följd av ha förlitat sig på rapporten.

Om ni behöver några klargöranden eller mer information, tveka inte att kontakta Robert Fonovich, Jan Svensson eller Niklas Jonsson.

Med vänlig hälsning

Sammanfattning

De olika alternativen

Sammanfattning

Stämpelskatt

Stämpelskatt utgår med 4,25% (1,5% vid en försäljning till kommunen) på det högsta av köpeskillingen och taxeringsvärdet året före det år då ansökan om lagfart beviljas.

Om förutsättningar för överlåtelse genom fastighetsreglering föreligger kan beskattningsunderlaget för stämpelskatt avsevärt reduceras, varvid den minskade stämpelskatten skall ställas i jämförelse med de uppkomna förrättningskostnaderna.

Reavinstbeskattning

Vid en direktförsäljning av fastigheten beskattas Nysätra Fastighets AB för skillnaden mellan skattemässigt restvärde och köpeskillingen för fastigheten. Vinsten beskattas med 22% inkomstskatt.

Fastighetsreglering jämförelsevis inkomstskattemässigt med avyttring.

Avdrag för latent skatt

Ett marknadsmässigt avdrag en extern köpare skulle begära för den uppskjutna skatten uppgår till cirka 6% (av skillnaden mellan marknadspris och skattemässigt restvärde) och uppkommer enbart om försäljning görs via bolagsaffär. Av dessa alternativ är det enbart fallet om Nysätra Fastighets AB (eller nybildat dotterbolag) skulle avyttras.

Rådighet över marken

En viktig aspekt att belysa vid val av avvecklingsstrategi är rådigheten över marken framgent. Avyttras eller regleras Fastigheten till Nacka kommun bibehåller Kommunen rådigheten över marken och kan själva planera markens framtida bebyggelse. Om Fastigheten avyttras till extern part begränsas denna rådighet då intressekonflikter mellan Kommunen och extern part kan uppstå.

Beslutsinstans

För samtliga tre alternativen krävs beslut i styrelsen för Nacka Stadshus AB, Kommunstyrelsen samt Kommunfullmäktige. Transaktionen kan genomföras med villkoret av beslut i Kommunfullmäktige, vilket kan fattas efter transaktionens genomförande.

Övriga beslut

Vid avyttring till extern part kan extern mäklare behöva upphandlas. Sker transaktionen intern inom Nacka kommun krävs en oberoende fastighetsvärdering.

Tidsåtgång

En extern försäljning av Bolaget eller Fastigheten tar normalt sett 4-6 månader. Om Nacka kommun förvärvar Fastigheten kan denna process förkortas.

Reglering av fastigheter tar normalt sett 4-6 månader.

	Ägt via bolag, bolag avyttras	Ägt via bolag, fastighet avyttras	Ägt via bolag, fastighet regleras
Stämpelskatt	Nej	Ja (4,25% av köpeskillning om extern, 1,5% av köpeskillning om Kommunen)	Ja (för avyttrad del, 4,25 eller 1,5%) Nej (för reglerad del)
Reavinstbeskattning	Nej	Ja (22% av reavinsten)	Ja (22% av reavinsten)
Avdrag latent skatt	Ja (~6%)	Nej	Nej
Rådighet över marken	Nej	Ja (om Kommunen förvärvar) Nej (om extern part förvärvar)	Ja (om Kommunen förvärvar), Nej (om extern part förvärvar)
Beslutsinstans	Nacka Stadshus AB, KS och KF	Nysätra Fastighets AB, Nacka Stadshus AB, KS och KF	Nysätra Fastighets AB, Nacka Stadshus AB, KS och KF
Övriga beslut	Upphandling av säljrådgivare	Upphandling av säljrådgivare och fastighetsvärderare (om Kommunen förvärvar)	Upphandling av fastighetsvärderare (om Kommunen förvärvar)
Tidsåtgång efter fattat beslut	4-6 månader	4-6 månader	4-6 månader

Sammanfattning forts. Översiktlig tidplan



Instans

Kommunstyrelsen	15 juni	-	31 aug	28 sep	26 okt	9 och 23 nov	14 dec
Kommunfullmäktige	15 juni	-	-	21 sep	19 okt	16 nov	14 dec

Preliminär tidplan

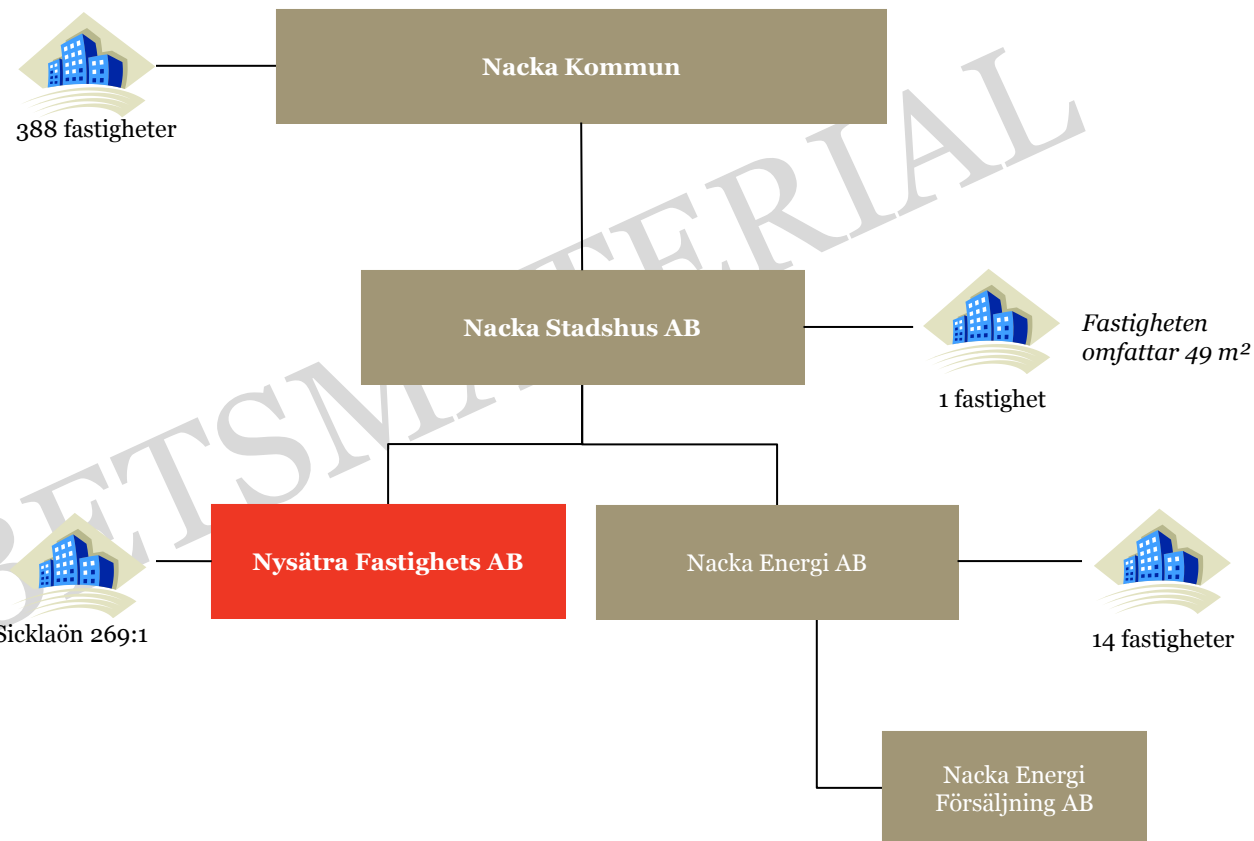
- Enligt information är Kommunens målsättning att genomförd avveckling av Nysätra Fastighets AB skall genomföras under 2016.
- Givet att relevanta beslut fattas i styrelsen för Kommunens dotterbolag Nacka Stadshus AB och Nysätra Fastighets AB och sedan i Kommunstyrelsen under hösten 2015 kan avvecklingsprocessen påbörjas. Beslut i Kommunfullmäktige kan villkoras i köpehandlingen och beslut kan därmed fattas i efterhand, exempelvis under våren 2016.
- Påbörjas processen enligt ovan under hösten 2015 bedöms avvecklingen av Bolaget kunna slutföras vid halvårsskiftet 2016.

Nuvarande ägarstruktur

Fastigheter

Inledning

- Nysätra Fastighets AB är ett dotterbolag till, det av Nacka Kommun helägda, dotterbolaget Nacka Stadshus AB.
- Nysätra Fastighets AB innehar en fastighet, Sicklaön 269:1
- På följande sidor presenteras förutsättningarna för en översiktlig avvecklingsplan för Bolaget där följande tre alternativ presenteras;
 - ✓ *Försäljning av samtliga aktier i Nysätra Fastighets AB*
 - ✓ *Försäljning av fastigheten Sicklaön 269:1*
 - ✓ *Reglering av Sicklaön 269:1 till annan målfastighet*
- För respektive alternativ kommer kommersiella och skattemässiga aspekter belysas



Generell information

Stämpelskatt och Fastighetsreglering

Stämpelskatt

Köp

Fastigheter som förvärvas genom köp blir föremål för stämpelskatt. Stämpelskatt när aktiebolag förvärvar fastigheter är för närvarande 4,25 % av det högsta värdet av köpeskillingen och taxeringsvärdet året före lagfartens beviljande. Vid en försäljning till kommunen utgår stämpelskatt med 1,5%. Om byggnaden är en specialbyggnad utgår under vissa förutsättningar inte någon stämpelskatt för kommunen.

Är den förvärvade fastigheten inte åsatt något taxeringsvärde fastställer inskrivningsmyndigheten ett värde (marknadsvärde) med ledning av intyg från sakkunnig eller annan utredning.

Utgiften för stämpelskatt utgör inte någon kostnad i Köparbolaget. Stämpelskatten läggs till värdet av den förvärvade fastigheten och fördelas mellan mark och byggnad med hjälp av fördelningen av taxeringsvärde på mark och byggnad. Saknas taxeringsvärde får en skälig uppskattning göras på mark respektive byggnad. Den del av stämpelskatten som belöper på byggnaden skrivs av på samma sätt som byggnaden i övrigt.

Om vi förutsätter att de bokförda värdena på de fastigheter som ska överlåtas till bolaget uppgår till 500 Mkr och att de "marknadsvärden" som åsätts fastigheterna vid stämpelskattelägningen inte överstiger bokförda värden, kan stämpelskatten beräknas till 21,25 Mkr (500 x 4,25 %).

Fastighetsreglering

- Förvärv genom fastighetsreglering kan, enligt 5 kap. 1 § 1 punkten Fastighetsbildningslagen (1970:988), ske bl.a. genom att mark överförs från en fastighet till en annan fastighet.
- Ett förvärv av fast egendom är stämpelskattepliktigt enligt 4 § Stämpelskattelagen (1984:404), om det sker genom:
 1. Köp eller byte,
 2. Tillskott till bolag eller förening, utdelning eller skifte från bolag eller förening,
 3. Expropriation eller annan inlösen på grund av stadgande om rätt eller skyldighet att lösa fast egendom,
 4. Delning enligt 24 kap. 1 § andra stycket 2 aktiebolagslagen (2005:551) eller en åtgärd enligt utländsk lagstiftning som motsvarar sådan delning.
- Motsatsvis gäller att för förvärv som inte räknas upp i Stämpelskattelagen ska stämpelskatt inte betalas. Överföring genom fastighetsbildning och därmed också fastighetsreglering enl. 5 kap Fastighetsbildningslagen, är därmed inte föremål för stämpelskatt (se t.ex. kommentaren till Stämpelskattelagen, Kågeman och Lohmander, s. 27). För mark och byggnad som överförs från en fastighet till en annan kan ersättning utgå, men så länge förvärvet sker med stöd av reglerna för fastighetsreglering i 5 kap. Fastighetsbildningslagen, så ska stämpelskatt inte tas ut. Oavsett hur fastigheten är taxerad, hyreshus bostäder, hyreshus kontor, specialbyggnad, industrifastighet eller annat, så gäller befrielse från stämpelskatt vid fastighetsreglering.
- Förutsättningarna för fastighetsreglering beror bland annat på om:
 - § Lämpliga "målfastigheter" finns eller kan bildas
 - § Gällande planförhållanden
 - § Lämpliga fastigheter enligt fastighetsbildningslagen kan skapas
- Goda kunskaper om kommunens samlade fastighetsinnehav och erfarenheter av fastighetsbildning samt relation till lantmätaren är viktiga framgångsfaktorer.

Alternativ 1

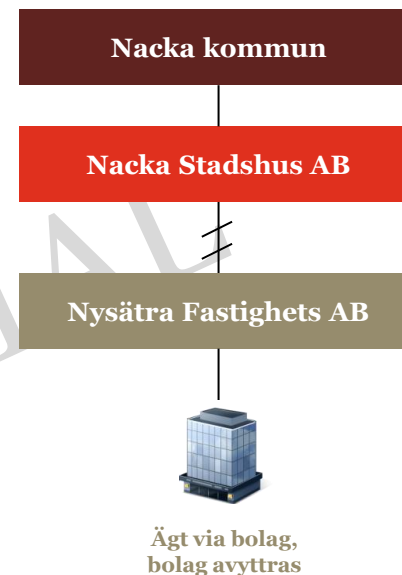
Sälja bolag – Avyttra Nysätra Fastighets AB

Kommersiella aspekter

- Möjliggör avyttring till vald tredje part.
- Kräver beslut i hela instanskedjan, vilket tidigast kan ske i slutet av september/ början av oktober 2015. Beslut i KF kan villkoras i köpehandlingar och detta beslut kan fattas i efterhand.
- Från att beslut fattas tar säljprocessen, efter upphandling av säljrådgivare, cirka 4-6 månader beroende på köpare.
- Konsekvensen av att avyttra Bolaget till extern part är att Nacka kommun förlorar rådigheten över marken för eventuell framtida utveckling av området.

Skattemässiga aspekter

- Nacka Stadshus AB:s försäljning av aktierna i Nysätra Fastighets AB är skattefri försäljning av s.k. näringsbetingade aktier.
- Vid försäljning av aktierna kan vinsten delas ut till kommunen utan skattekonsekvenser men aktiebolagslagens (ABL) utdelningsregler måste iakttas.
- Stämpelskatt utgår inte på avyttring av aktier
- En försäljning av bolaget till Nacka kommun är skattemässigt neutralt jämfört med en försäljning till extern part.
- Både Nacka kommun och Nacka Stadshus AB kan sälja bolaget skattefritt till extern part.
- Vid en senare försäljning av bolaget av Nacka kommun tillfaller vinsten kommunen direkt och vid en försäljning av Nacka Stadshus AB kan vinsten delas ut skattefritt till kommunen med iakttagande av ABL:s regler
- Aktierna i Nysätra Fastighets AB måste dock säljas till marknadspris till extern part för att överlåtelsen inte ska riskera att utgöra otillåtet statsstöd. Bolaget bör därför värderas av oberoende värderare och säljprocessen konkurrensutsätts.



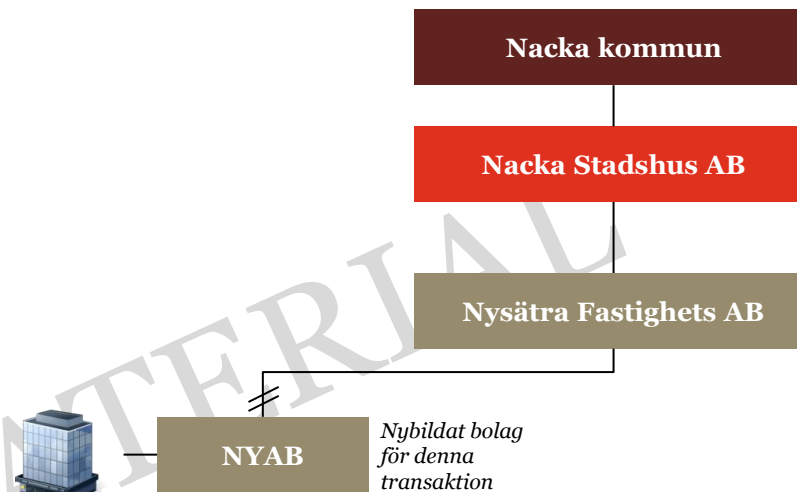
Stämpelskatt	Nej
Reavinstbeskattning	Nej
Avdrag latent skatt	Ja (~6% av skillnaden mellan marknadspris och skattemässigt restvärde)
Rådighet över marken	Nej
Beslutsinstans	Nacka Stadshus AB, KS och KF
Övriga beslut	Upphandling av säljrådgivare
Tidsåtgång efter fattat beslut	4-6 månader

Alternativ 1A

Sälja bolag – Avyttra nybildat bolag

Skattemässiga aspekter

- Om Kommunen vill bibehålla Nysätra Fastighets AB kan ett dotterbolag bildas dit fastigheten överförs. Därefter avyttras Bolaget (enbart aktuellt om försäljning sker externt).
- Vid en överlåtelse (paketering) av fastigheten till skattemässigt restvärde uppkommer inte några inkomstskattekonsekvenser för Nysätra Fastighets AB under förutsättning att skattemässigt restvärde överstiger övertagna skulder på fastigheten och eventuell revers på resterande köpeskillning.
- Nysätra Fastighets AB måste i detta alternativ lämna en skalbolagsdeklaration inom 60 dagar.
- Stämpelskatt utgår med 4,25 % enligt vad som sagts ovanpå överlåtelsen av fastigheten från Nysätra Fastighets AB till NYAB.



Ägt via bolag,
nyskapat bolag avyttras

Stämpelskatt	Ja (vid överlåtelsen till NYAB) Nej (vid försäljning av NYAB)
Reavinstbeskattning	Nej
Avdrag latent skatt	Ja (~6% av skillnaden mellan marknadspris och skattemässigt restvärde)
Rådighet över marken	Nej
Beslutsinstans	Nysätra Fastighets AB, Nacka Stadshus AB, KS och KF
Övriga beslut	Upphandling av säljrådgivare
Tidsåtgång efter fattat beslut	4-6 månader

Alternativ 2

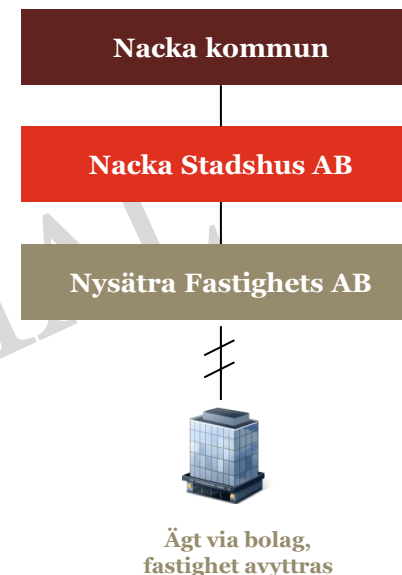
Avyttra Sicklaön 269:1

Kommersiella aspekter

- Möjliggör avyttring till vald part (tredje part eller Nacka kommun)
 - ✓ Kräver oberoende fastighetsvärdering om försäljning till Kommunen
 - ✓ Upphandling av mäklare om försäljning externt
- Kräver beslut i hela instanskedjan, vilket tidigast kan ske i slutet av september/början av oktober 2015. Beslut i KF kan villkoras i köpehandlingar och detta beslut kan fattas i efterhand.
- Från att beslut fattas tar säljprocessen, efter upphandling av säljrådgivare, cirka 4-6 månader beroende på köpare
- Om försäljning sker till Nacka kommun skall oberoende värderare anlitas
- Konsekvensen av att avyttra Fastigheten till extern part är att Nacka kommun förlorar rådigheten över marken för eventuell framtida utveckling av området

Skattemässiga aspekter

- Vid en direktförsäljning av fastigheten beskattas Nysätra Fastighets AB för skillnaden mellan skattemässigt restvärde och köpeskillingen för fastigheten. Vinsten beskattas med 22% inkomstskatt. Utdelning till kommunen kan således ske först efter inkomstskatt betalats. Försäljning till kommunen måste ske till marknadsvärde för att undvika uttagsbeskattning.
- Stämpelskatt utgår med 4,25% på det högsta av köpeskillingen och taxeringsvärdet året före det år då ansökan om lagfart beviljas. Om förutsättningar för överlåtelse genom fastighetsreglering föreligger kan beskattningsunderlaget för stämpelskatt avsevärt reduceras. Vid en försäljning till kommunen utgår stämpelskatt med 1,5%. Om byggnaden är en specialbyggnad utgår under vissa förutsättningar inte någon stämpelskatt för kommunen.
- Det är köparen som är skattskyldig till stämpelskatt.



Stämpelskatt	Ja (4,25% av köpeskillning om extern, 1,5% av köpeskillning om Kommunen)
Reavinstbeskattning	Ja (22% av reavinsten)
Avdrag latent skatt	Nej
Rådighet över marken	Ja (om Kommunen förvärvar) Nej (om extern part förvärvar)
Beslutsinstans	Nysätra Fastighets AB, Nacka Stadshus AB, KS och KF
Övriga beslut	Upphandling av säljrådgivare och fastighetsvärderare
Tidsåtgång efter fattat beslut	4-6 månader

Alternativ 3

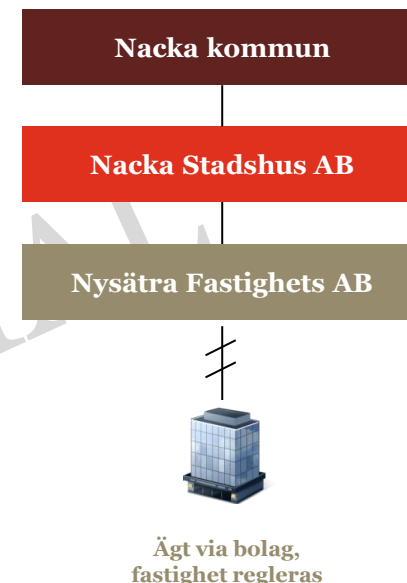
Reglera Sicklaön 269:1 till annan fastighet

Kommersiella aspekter

- Möjliggör avyttring till vald part (tredje part eller Nacka kommun)
 - ✓ Kräver oberoende fastighetsvärdering för att fastställa marknadsvärdet
- Kräver beslut i hela instanskedjan, vilket tidigast kan ske i slutet av september/början av oktober 2015. Beslut i KF kan villkoras i köpehandlingar och detta beslut kan fattas i efterhand.
- Konsekvensen av att reglera Fastigheten till extern part är att Nacka kommun förlorar rådigheten över marken för eventuell framtida utveckling av området

Skattemässiga aspekter

- Fastighetsreglering jämföras inkomstskattemässigt med avyttring.
- Förvärv genom fastighetsreglering kan, enligt 5 kap. 1 § 1 punkten Fastighetsbildningslagen (1970:988), ske bl.a. genom att mark överförs från en fastighet till en annan fastighet.
- På köpeskillingen för fastigheter som överförs genom fastighetsreglering utgår inte stämpelskatt däremot utgår stämpelskatt för den del av fastigheten som avyttras genom köp (jordabalksfång)
- Fastighetsreglering skapar ett utrymme för köpare att höja sitt pris med motsvarande belopp som köparen annars skulle betalat i stämpelskatt.
- Förutsättningarna för fastighetsreglering beror bl.a. på om lämpliga "målfastigheter" finns eller kan bildas
- Fastighetsreglering tar normalt ca 4-6 månader att genomföra och är förenad med förrättningskostnader som får vägas mot kostnaden för stämpelskatt.



Stämpelskatt	Ja (för avyttrad del, 4,25 eller 1,5%) Nej (för reglerad del)
Reavinstbeskattning	Ja (22% av reavinsten)
Avdrag latent skatt	Nej
Rådighet över marken	Ja (om Kommunen förvärvar), Nej (om extern part förvärvar)
Beslutsinstans	Nysätra Fastighets AB, Nacka Stadshus AB, KS och KF
Övriga beslut	Upphandling av fastighetsvärderare (om Kommunen förvärvar)
Tidsåtgång efter fattat beslut	4-6 månader

Alternativ 3 forts.

Reglera Sicklaön 269:1 till annan fastighet

Tillvägagångssätt vid fastighetsreglering

- För att möjliggöra en fastighetsreglering måste det finnas en målfastighet ägd av samma fastighetsägare som den fastighet som ska regleras in. Nedan beskrivs teoretiskt de steg som måste vidtas för att genomföra en fastighetsreglering av Sicklaön 269:1.
 1. Avstyckning av ändamålsenlig del av de Sicklaön 269:1
För att möjliggöra en besparing av stämpelskatt behöver bolaget stycka av en ändamålsenlig mindre del av Fastigheten. Denna är markerad "A" i illustrationen.
 2. Införsäljning av fastigheten A till Nacka kommun eller extern part
Den nybildade fastigheten A förvärvas av Nacka kommun eller extern part genom köp. Stämpelskatt utgår och belastar normalt sett köparen.
 3. Inreglering av fastigheten B
För att undvika stämpelskatt kan fastigheten B nu regleras in i den avyttrade fastigheten A.

Att tänka på

- Fastighetsreglering måste genomföras till marknadsmässigt pris för att undvika uttagsbeskattning, vilket medför en reavinstbeskattning för säljaren. Besparingen vid detta tillvägagångssätt är alltså enkom minskad stämpelskatt, vilken skall ställas i relation till förrättningskostnaderna förknippade med regleringsförfarandet.
- Vidare anger lagen att fastighetsreglering ska leda till en mer ändamålsenlig fastighetsbildning och lantmäteriets bedömning kring detta varierar över landet.

