



”...och den ljusnande framtid är vår...”

I DAGARNA SKRÅLAR GLADA STUDENTER

på lastbilsflaken. Men allt är inte glatt, för att ordna eget boende som ung vuxen blir allt svårare och svårare. Tröskeln att ta sig in på BRF-marknaden blir högre. Utbudet på små hyreslägenheter blir mindre, om-sättningen är minimal. I fjol färdigställdes 2 045 enrumslägenheter i nybyggda hyresfastigheter och endast 125 studentlägenheter producerades. Allt medan efterfrågan och köerna bara växer.

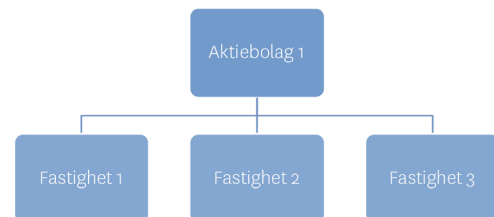
EN SNABB SÖKNING PÅ BLOCKET efter studentlägenhet visar att utbud finns. Men det kostar. T.ex. en etta med kök, visserligen möblerad och med fantastiskt läge i centrala Stockholm. Priset? 5 600 kr/månad för 20 kvm. 2011 är maximalt studiemedel 8 216 kr per månad - ja det är lätt att förstå att ekonomin för en student inte går ihop.

I STOCKHOLM FINNS EN UTTALAD VILJA

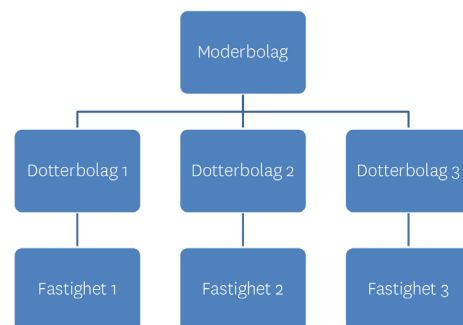
från Staden att hitta lösningar på problemet. Bl.a. diskuteras skattelättnader, ändrad lagstiftning och subventioner. Kanske finner man även en annan modell för hyres-sättningen. En möjlighet torde vara att hitta befintliga fastigheter, belägna nära kommunikationer, lämpliga att konvertera så som äldre kontor/industri, etc. Fler byggare m.fl. har börjat hitta projekt och byggrätter som anpassas för boende till yngre och studenter. Då efterfrågan ständigt ökar kommer fler kreativa lösningar behövas, kanske sitter du på en?

Patrik Ageman
VD Bjurfors Näringsliv

Struktur före delning



Struktur efter delning



Delning, även kallad fission- ett effektivt verktyg för att ”paketera” fastigheter i bolag utan inkomstskatt och stämpelskatt.

”Paketering” är ett välkänt begrepp för fastighetsägare som innebär att varje fastighetsinvestering placeras i ett eget dotterbolag. De flesta som har en strategi för en framtida försäljning paketerar redan vid förvärvet.

Orsaken till att fastighetsägare vill paketera fastigheterna har naturligtvis sin förklaring i att sedan den 1 juli 2003 kan ett moderbolag sälja fastighetsförvaltande dotterbolag skattefritt.

Att paketera fastigheter i dotterbolag redan när en fastighet förvärvas är tämligen nytt. Innan den 1 juli 2003 så var det inte någon större fokusering på förvävsstrukturen eftersom det inte uppkom någon större skattemässig skillnad om fastigheten såldes direkt eller om fastigheten låg i dotterbolag och dotterbolaget istället såldes. I båda fallen beskattades vinsten. Detta är också en

förklaring till att många äldre fastighetsbolag, som inte har omsatt fastighetsportföljen, har fastighetsinvesteringar i ett och samma aktiebolag. Idag är en paketering av ett fastighetsförvärv en självklarhet.

För fastighetsbolag som har fastigheterna samlade i ett aktiebolag finns det alltså starka ekonomiska incitament att paketera fastigheterna till separata dotterbolag. Stötestenen i att överlåta fastigheterna till separata dotterbolag är att den utlöser stämpelskatt. Är det fråga om många fastigheter och höga taxeringsvärden kan kostnaden för stämpelskatten bli betydande. Sedan årsskiftet uppgår ju den till 4,25%.

► forts.

I detta sammanhang kan det aktiebolagsrättsliga verktyget "delning" komma till användning. Genom "delning" kan fastigheter paketeras utan skattekonsekvenser och utan stämpelskatt och hela förfarandet tar ca 4 månader! Verktöget är bortglömd och underskattat i fastighetssektorn trots att det har varit möjligt sedan den 1 januari 2006.

En delning innebär förenklat att ett bolag som äger tex tre fastigheter (Fastighet 1, Fastighet 2 och Fastighet 3) kan överlåta, genom delning, var och en av fastigheterna med respektive fastighet tillhörande skulder till dotterbolagen, DB 1, DB2 respektive DB3. Det kan noteras att fastigheterna inte överlåts till dotterbolagen genom köpebrev utan överlåtelsen sker genom delning. När DB1, DB2 respektive DB3 söker lagfart för fastigheterna så utgör den registrerade delningsplanen "fångehandlingen". Moderbolaget kan herefter sälja dotterbolagen skattefritt. Den önskade fastighetsstrukturen är i hamn!



Kontakt:

Tobias Wetterberg
Skattekonsult | Senior Tax Manager
Tel: +46 (0)8 563 072 79
tobias.wetterberg@se.gt.com | www.grantthornton.se

NOTERAT

Bostadsrättsföreningarna största ägaren av bostadsarea

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGAR är ägare till fastigheter med 63 miljoner kvadratmeter (kvm) bostadsarea medan allmännyttiga bostadsföretag äger 49 miljoner kvm. Bostadsrättsföreningarnas bostadsarea har ökat med 6,2 miljoner kvm sedan 2007.

Jämfört med den allmänna fastighetstaxeringen 2007 har bostadsrättsföreningarnas bostadsarea ökat med 6,2 miljoner kvm medan de allmännyttiga bostadsföretagens bostadsarea har minskat med 2,2 miljoner kvm.

Källa:
Pressmeddelande Statistiska Centralbyrån

Bjurfors Näringsliv förstärker i Stockholm och utökar servicen.

Bjurfors Näringsliv har rekryterat Pernilla Sjödin för att komplettera Bjurfors Näringslivs erbjudande med uthyrning/förmedling av kommersiella lokaler, vilket ger dig som kund en mer heltäckande service.



PERNILLA SJÖDIN

är registrerad fastighetsmäklare och har lång erfarenhet med sina dryga tio år inom fastighetsbranschen, både som anställd och med egen verksamhet.

-Det ska bli väldigt spännande och roligt att arbeta med ett starkt team under ett väletablerat varumärke och jag ser fram emot att vara med och utveckla verksamheten ytterligare, säger Pernilla Sjödin.

Pernilla kommer att arbeta både med transaktioner av kommersiella fastigheter samt med uthyrning/förmedling av kommersiella lokaler. Pernilla kommer närmst från fastighetskonsultbolaget Bellman & Partners AB där hon arbetat med fastighetstransaktioner och uthyrning.

- Vi noterar återkommande förfrågningar efter lokaler från våra kunder och med Pernillas kontaktnät och erfarenhet så kan vi nu erbjuda våra kunder även den tjänsten inhouse. Vi har nu dubblat personalstyrkan på cirka ett halvår vilket väl speglar hur marknaden ser ut, det är ett högt tryck och vi vill hålla god service mot våra uppdragsgivare, säger Patrik Ageman, VD på Bjurfors Näringsliv.

DETTA ÄR DEN ANDRA rekryteringen på kort tid för Bjurfors Näringsliv. Senast anställdes Carl-Henrik Ageman som har gedigen erfarenhet av utbildning till BRF och fastighetsbranschen i stort. Carl-Henrik kommer närmast från Bjurfors Privat där han arbetat som regionchef under flera år. Många känner även igen honom som tidigare ordförande i Mäklarsamfundet.

Fastighetsagenten

Vill du ha fortlöpande information
från Bjurfors Näringsliv om aktuellt utbud?
LÄS MER PÅ WWW.BJURFORS.SE/SPEKULANTANMALAN

Trevlig kväll med Bjurfors Näringsliv och partners

Den 12 april samlades Bjurfors Näringsliv med partners samt ett 40-tal fastighetsägare för en informativ kväll på temat "Effektiv skatteplanering i samband med fastighetsförsäljning"

GÄSTERNA FICK CHANS att träffa rådgivare inom fastighetstransaktioner, skatteplanering, bolagspaketering och kapitalförvaltning. Vi vill tacka alla närvarande och hoppas att ni hade en givande kväll!

Vill du komma på vår nästa föreläsning?
Anmäl ditt intresse via:
www.bjurfors.se/effektivskatteplanering

Bjurfors Näringsliv och partners:

BJURFORS NÄRINGS LIV

- AKTUELLT MARKNADSLÄGE

Bjurfors Näringsliv, en del av Bjurforskoncernen, har erfarenhet av den kommersiella fastighetsmarknaden sedan 1989. Vår huvudverksamhet är förmedling av industri-, kontor- och hyresfastigheter samt utbildning av hyresrätter till bostadsrätter.

RÖDL & PARTNER

- SKATTEEFFEKTIVITET VID FASTIGHETS FÖRSÄLJNING OCH KAPITALFÖRVALTNING

Rödl & Partner är en tysk revisions- och konsultorganisation med ca 3 000 medarbetare i ett 40-tal länder som erbjuder tjänster inom revision, affärsjuridik, redovisning och skatt.

JENSEN & SJÖQVIST

- KAPITALFÖRVALTNING

Hos Jensen & Sjöqvist finns inga givna standard svar när det gäller finansiell rådgivning. Som oberoende finansiell rådgivare tror de på ett öppet klimat där lyhördhet, flexibilitet och tillgänglighet är viktiga ledord. Jensen & Sjöqvist erbjuder individuellt anpassade lösningar gällande kapitalförvaltning, försäkring och fondplacering.

GARANTUM FONDKOMMISSION

- OLIKA PLACERINGSALTERNATIV

Garantum grundades 2004 och är en specialiserad aktör inom området strukturerade placeringar. De har 40 anställda och omkring 300 samarbetspartners, 25 000 kunder och 30 miljarder kronor under förvaltning.



Effektiv skatteplanering! Vill dina efterkommande inte ta över dina fastigheter?

GENOM ATT PLANERA i god tid inför avyttrandet av dina fastigheter kan det finnas mycket pengar att spara. När du väl har valt att sälja, vilka olika placeringsalternativ finns? I mitten av september är det dags igen. Bjurfors Näringsliv med partners bjuder in till en intressant lunchföreläsning i centrala Stockholm.

INTRESSERAD AV ATT KOMMA PÅ VÅR NÄSTA FÖRELÄSNING?

Skicka en intresseanmälan via
www.bjurfors.se/effektivskatteplanering

NOTERAT

Stockholm fortsatt attraktivt för utländska investerare

STOCKHOLM ÄR HETT för utländska investerare. Under 2010 ökade antalet direktinvesteringar i Stockholmsregionen med 12 procent.

Totalt gjordes 183 utländska direktinvesteringar. Den mest attraktiva sektorn var ICT, informations- och kommunikationsteknik, följt av detaljhandel, företagstjänster och miljöteknik. Det framkommer när resultatet från 2010 nu är sammanställt.

– Det är uppenbart att intresset för Stockholm bland internationella investerare är stort. En hög kompetensnivå, den stora mängden innovativa företag och en tillväxt i Europatoppen bidrar till detta goda resultat, säger Ulla Hamilton (M), företagborgarråd i Stockholm.

Källa:

Pressmeddelande Stockholm Business Region

**TREVLIG SOMMAR!
ÖNSKAR VI PÅ
BJURFORS NÄRINGS LIV**

AKTUELLT UTBUD:

**BROMMA - HYRESFASTIGHET**

Fastighet med 9 lägenheter och 1 lokal. Större renoveringar gjorda bl.a. stambytt. Tomträtt.

HYRESINTÄKT/ÅR: 840 000 kr UTHYRBAR AREA: 570 kvm

ÅSATT FASTIGHETSVÄRDE: 15 000 000 kr

**TÄBY - 2 KONTORSFASTIGHETER**

2 vakanta fastigheter säljes separat eller tillsammans. Idag sammanbyggda men det går lätt att dela dem.

LOKALAREA/FASTIGHET: 223 kvm

PRIS/FASTIGHET: 3 000 000 kr

**TROSA - HYRESFASTIGHET**

Uthyrd och delvis nyrenoverad fastighet med fem bostadslägenheter, fyra butiker samt fem kontor.

HYRESINTÄKT/ÅR: ca 2,1 Mkr UTHYRBAR AREA: 1 335 kvm

ÅSATT FASTIGHETSVÄRDE: 25 000 000 kr

**TROLLHÄTTAN - FASTIGHETSBESTÅND**

Ett fastighetsbestånd om 6 stycken tvåvånings bostadshyreshus med källare och inredd vind.

HYRESINTÄKT/ÅR: ca 2,4 Mkr UTHYRBAR AREA: 2 162 kvm

ÅSATT FASTIGHETSVÄRDE: 30 000 000 kr

**VALLENTUNA - INDUSTRIFASTIGHET**

Fastighet i ett plan med centralt läge vid Vallentuna C med skyltläge mot genomfartsled.

HYRESINTÄKT/ÅR: ca 700 000 kr LOKALAREA: 660 kvm

PRIS: 8 000 000 kr

**ROSERSBERG - INDUSTRIFASTIGHET**

Utvecklingsfastighet med nybyggd bilverkstad samt grunden lagd för restaurang och gatukök.

HYRESINTÄKT/ÅR: ca 420 000 kr

LOKALAREA: 400 kvm (+632 kvm) PRIS: 8 000 000 kr

**TROSA- UTVECKLINGSFASTIGHET**

Utvecklingsfastighet med byggrätt 1 210 kvm. Äldre uthyrd restaurangbyggnad på fastigheten idag.

HYRESINTÄKT/ÅR: 375 000 kr LOKALAREA: 315 kvm

PRIS: 5 000 000 kr

**TROSA - RESTAURANGFASTIGHET**

Fullt uthyrd fastighet uppförd 2005 med restaurang, rökeri butiker och kontor.

HYRESINTÄKT/ÅR: ca 1,2 Mkr LOKALAREA: 896 kvm

PRIS: 13 500 000 kr

**ÖRBY - HYRESFASTIGHET**

Mindre hyresfastighet i två plan jämte källare och oinredd vind. 6 bostadslägenheter och 5 lokaler.

HYRESINTÄKT/ÅR: 738 000 kr UTHYRBAR AREA: ca 704 kvm

PRIS: 9 000 000 kr

**HAMMARBYHÖJDEN - HYRESFASTIGHET**

Välskött hyresfastighet i tre plan samt vind och källare. 13 bostadslägenheter och 1 lokal. 5 p-platser.

HYRESINTÄKT/ÅR: 886 000 Mkr UTHYRBAR AREA: 662 kvm

ÅSATT FASTIGHETSVÄRDE: 16 500 000 kr

**VÄSTERÅS - HYRESFASTIGHET**

I ett attraktivt läge i Västerås ligger denna välskötta hyresfastighet med 10 stycken lägenheter.

HYRESINTÄKT/ÅR: 580 000 Mkr UTHYRBAR AREA: 562 kvm

ÅSATT FASTIGHETSVÄRDE: 6 300 000 kr

**SOLLENTUNA - INDUSTRIFASTIGHET**

Fastighet med två byggnader. 3 000 kvm hyresledigt. Mycket flexibla ytor och bra lastmöjligheter.

HYRESINTÄKT/ÅR: ca 4,4 Mkr LOKALAREA: 5 538 kvm

ÅSATT FASTIGHETSVÄRDE: 45 000 000 kr

**VALLENTUNA - INDUSTRIFASTIGHET**

Fastighet med byggnad i två plan uppförd 2008. Entréplan anpassat för lagerhotell. Övre plan oinredd.

HYRESINTÄKT/ÅR: ca 1,2 Mkr LOKALAREA: 2 110 kvm

PRIS: 21 500 000 kr

**BANDHAGEN - INDUSTRIFASTIGHET**

Välskött souterräng kontors- och lagerfastighet uppförd 1973. Större delen av ytorna är uthyrda. Tomträtt.

HYRESINTÄKT/ÅR: ca 2 Mkr LOKALAREA: 3 583 kvm

ÅSATT FASTIGHETSVÄRDE: 27 000 000 kr

**NYNÄSHAMN - KONTORSFASTIGHET**

Flexibel fastighet fördelat på två plan. Mestadels kontorsplatser & mötesrum. Delvis vakant.

BERÄKNAD HYRESINTÄKT/ÅR: ca 1,845 000 kr

LOKALAREA: kvm PRIS: 6 900 000 kr

**SÖDERTÄLJE - INDUSTRIFASTIGHET**

Välskött kontorsfastighet i tre plan uppförd 1970.

Renoverad 2005. Bra med p-platser. Tomträtt.

HYRESINTÄKT/ÅR: ca 2 Mkr LOKALAREA: 2 800 kvm

PRIS: 19 000 000 kr

**ÄLVSJÖ - INDUSTRIFASTIGHET**

Industrifastighet i tre plan, varav 800 kvm blir hyresledigt. Transporthiss, lastkaj.

HYRESINTÄKT/ÅR: ca 1,8 Mkr UTHYRBAR AREA: 1 500 kvm

PRIS: 15 000 000 kr

**TÄBY - FRISKVÅRDSFASTIGHET**

Fullt uthyrd med långa hyresavtal. En friskvårdsanläggning, en restaurang och en butik.

HYRESINTÄKT/ÅR: ca 3 Mkr UTHYRBAR AREA: 2 032 kvm

ÅSATT FASTIGHETSVÄRDE: 31 000 000 kr

VILL DU KÖPA ELLER SÄLJA EN KOMMERSIELL FASTIGHET? VÄLKOMMEN ATT KONTAKTA OSS!

PATRIK AGEMAN 08-728 22 87

CARL-HENRIK AGEMAN 08-728 22 52

JAN JEDENBORG 08-728 22 86

TOMAS SOLBERG 08-728 22 84

PERNILLA SJÖDIN 08-728 22 47

Bjurfors Näringsliv | Tel: 08-728 22 00 | Fax: 08-33 44 25 | Besök: Drottninggatan 95A
Box 23146 | 104 35 Stockholm | naringsliv@bjurfors.se | bjurfors.se/naringsliv
Nyhetsbrevet utkommer ca 4-6 ggr/år. Ansvarig utgivare: Bjurfors Näringsliv