

# Skatt

I Castellum finns ett antal områden som beskattas – inkomstskatt på löpande intjäning, 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 2018 uppgick till 2 952 Mkr (2 530) medan skattepliktigt förvaltningsresultat uppgick till 1 433 Mkr (1 087). I avsaknad av underskottsavdrag skulle en betald skatt om 316 Mkr (239) uppstå hänförlig till förvaltningsresultatet, motsvarande 11% 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 s k 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 skattemässigt utgör anläggningstillgång är skattepliktig, medan förlust hamnar i en "fålla" 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 omsättnings-tillgång blir vinsten alltid skattepliktig och förlusten avdragsgill.

## Värdeförändringar fastigheter och derivat

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

Castellum har inga pågående skattetvister.

## SKATTEBERÄKNING 2018

Mkr	Underlag aktuell skatt	Underlag uppskjuten skatt
Förvaltningsresultat	2 952	
Skattemässigt avdragsgilla		
avskrivningar	-1 031	1 031
ombyggnationer	-582	582
Övriga skattemässiga justeringar	94	-79
Skattepliktigt förvaltningsresultat	1 433	1 534
- aktuell inkomstskatt 22% om underskottsavdrag ej nyttjas	316	
Försäljning fastigheter	101	-1 803
Värdeförändring fastigheter	-	5 326
Värdeförändring derivat	152	-
Skattepliktigt resultat före underskottsavdrag	1 686	5 057
Underskottsavdrag, ingående balans	-2 437	2 437
Underskottsavdrag, utgående balans	1 081	-1 081
Skattepliktigt resultat	330	6 413
<b>Årets skatt 22%</b>	<b>-74</b>	<b>-1 411</b>
<b>Omvärdering uppskjuten skatt</b>	<b>-</b>	<b>618</b>
<b>Årets skatt enligt resultaträkningen</b>	<b>-74</b>	<b>-793</b>

## UPPSKJUTEN SKATTESKULD NETTO 2018-12-31

Mkr	Underlag	Nominell skatteskuld	Verklig skatteskuld
Underskottsavdrag	1 081	231	221
Obeskattade reserver	-144	-31	-31
Fastigheter	-50 533	-10 428	-3 165
Summa	-49 616	-10 288	-2 975
Fastigheter, tillgångsförvärv	4 976	1 025	
<b>Enligt balansräkningen</b>	<b>-44 640</b>	<b>-9 203</b>	

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 6% baserat på en diskonteringsränta om 3%. Vidare har antagits dels att underskottsavdragen realiserar under 2 år med en nominell skatt om 21,4% 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 20,6% och 67% säljs indirekt via bolag där köparens skatteavdrag är 8%, vilket ger ett nuvärde av uppskjuten skatteskuld om 6%.

### Uppskjuten skatt i balansräkningen

I Castellum finns framför allt tre poster som utgör underlag till uppskjuten skatt – fastigheter, underskottsavdrag och obeskattade reserver. Alla underskottsavdrag redovisas eftersom 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. Obeskattade reserver utgörs av avsättning till periodiseringsfond.

### 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 och Finland varierar skattesatserna beroende på vilken kommun fastigheterna är belägna i. För 2018 uppgick fastighetsskatten till 315 Mkr (305) baserat på ett taxeringsvärde om 34 Mdkr.

### 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 2018 till 21 Mkr och redovisas som en driftskostnad. Ej avdragsgill ingående moms på investeringar uppgick 2018 till 120 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% och i Finland 4,0%. I Finland kan även stämpelskatt på aktier i fastighetsbolag utgå om 2,0%. Under 2018 erlades 29 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 2018 uppgick denna skatt till 0 Mkr och aktiveras i balansräkningen.

### Energiskatter

Castellum köper energi att använda i fastigheterna för uppvärmning, kyla, ventilation och belysning. Av detta belopp avser 31 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 388 antal anställda för vilka 85 Mkr erlades i sociala avgifter och löneskatt.

### Sammanfattning skatt

Castellums verksamhet genererade 2018 sammanlagt 675 (572) Mkr i olika slag av skatter.

### Sammanfattning av skatt som betalas

Mkr	2018
Inkomstskatt	74
Fastighetsskatt	315
Mervärdesskatt, ej avdragsgill	141
Stämpelskatt	29
Energiskatt	31
Sociala avgifter och löneskatt	85
<b>Summa betald skatt</b>	<b>675</b>

### Ny lagstiftning om ränteavdragsbegränsningar och sänkt bolagsskatt

Under första kvartalet publicerade regeringen lagrådsremissen "Nya skatteregler för företagssektorn" som innehåller förslag om ränteavdragsbegränsningar i enlighet med EU:s direktiv, vilket antogs 13 juni med ikraftträdande 1 januari 2019. Lagstiftningen innebär i stora drag maximalt avdrag av räntenettot om 30% på skattepliktigt EBITDA (i Castellums fall; resultat före skatt med återläggning av räntenetto, värdeförändring derivat och fastigheter samt avdrag för skattemässigt avdragsgilla ombyggnationer). Vidare sänks bolagsskatten i två steg – 21,4% från och med 2019 för att från och med 2021 sänkas till 20,6%.

Dagens starka kassaflöde från verksamheten i kombination med historiskt låga räntor och sänkt bolagsskatt medför att ränteavdragsbegränsningarna som de nu utformats inte får stor påverkan på Castellums betalda skatt.