



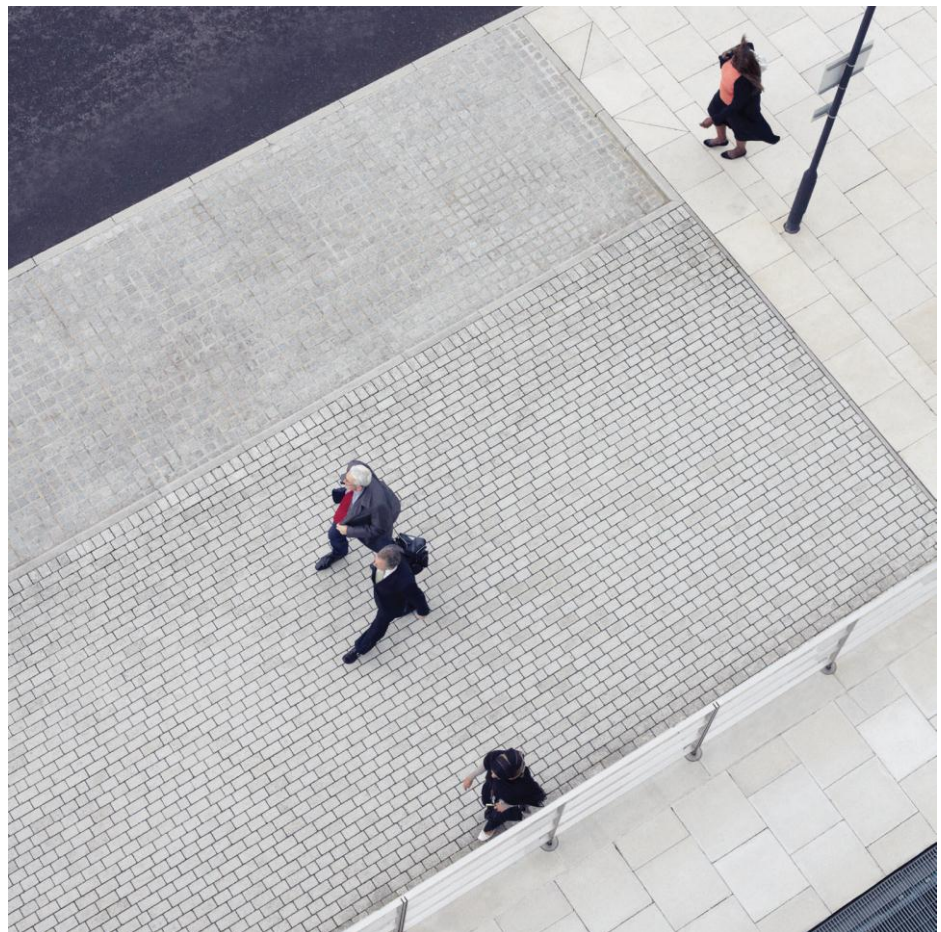
Möjligheterna att starta ett kommunalt byggbolag i Malmö



Malmö stad

PwC
Magnus Hultgren
Håkan Danmyr
Lars Meyer
Rikard Jacobsson

Juni 2015



Innehållsförteckning

1.	Bakgrund	3
2.	Legala förutsättningar och konsekvenser	4
2.1	Sammanfattning	4
2.2	Den kommunala kompetensen	4
2.2.1	Den kommunala kompetensen och kommunägda aktiebolag	5
2.3	Särskilda kommunalrättsliga regler för kommunägda aktiebolag	5
2.4	Kommuns upphandling från kommunägt aktiebolag mm enligt lagen om offentlig upphandling (LOU)	6
2.5	Kommunägda aktiebolag och konkurrenslagen	7
2.6	Liknande aktiebolag i andra kommuner	8
3.	Övergripande skattemässiga hänsynstaganden	8
3.1	Sammanfattning	8
3.2	Stämpelskatt	9
3.3	Inkomstskatt	10
3.3.1	Entreprenad i moderbolaget	10
3.3.2	Entreprenad i MKB Fastighets AB	10
3.3.3	Entreprenad i ett nytt aktiebolag	11
3.4	Moms	11

1. Bakgrund

Malmö Stad sedan slutet av 2014 en koncernstruktur omfattande vissa bolagiserade verksamheter (se bild 1 nedan). Malmö Stad överväger nu att starta upp byggverksamhet i egen regi. PwC har mot denna bakgrund ombetts att i olika avseenden utreda förutsättningarna för bildande av ett kommunägt aktiebolag med byggverksamhet som verksamhetsföremål. Bolaget skall inte vara verksamt på marknaden utan svara för kommunens behov av verksamhetslokaler och det allmännyttiga bostadsbolaget MKB:s bostadsbyggande. Utredningens syfte är att klargöra om ett sådant bolag kan sänka kostnaderna för byggnation i den kommunala koncernen.

Utredningen skall genomföras i två steg. **Steg 1** omfattar en inledande förstudie där dels de kommunalrättsliga förutsättningarna och de upphandlingsrättsliga aspekterna ska belysas, dels vilka skattemässiga konsekvenser ett kommunalt byggbolag skulle få för kommunkoncernen Malmö stad.

I det fall ställningstagande om fortsatt utredning tas, har PwC option på att genomföra **steg 2** i utredningen. I denna del ska följande frågeställningar belysas:

- Finns det företagsekonomiska förutsättningar att driva ett byggbolag i kommunal regi?
- På vilket sätt kan nuvarande byggproduktion via upphandlade entreprenader, få lägre kostnader om volymen utförs i egen regi?
- Vilka erfarenheter finns från andra kommuner? Hur har beslutsunderlaget utformats från liknande projekt i kommunsektorn samt vilka faktorer har varit avgörande för dessa kommuners beslut?

Denna rapport omfattar steg 1 i utredningen.

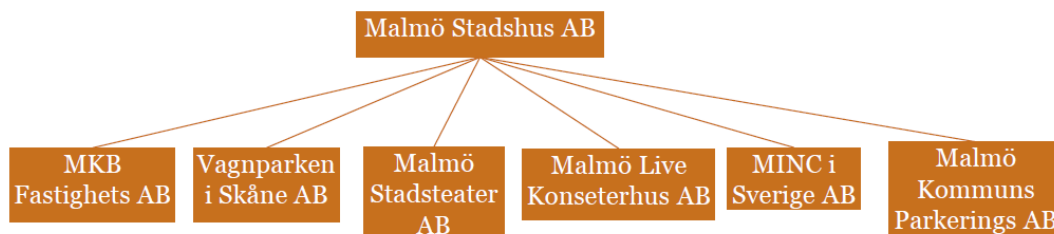


Bild 1: Malmö stads koncernstruktur, helägda kommunala bolag.

2. Legala förutsättningar och konsekvenser

2.1 Sammanfattning

Sammanfattningsvis kan vi konstatera att vi inte ser några kommunalrättsliga hinder för att Malmö stad startar upp byggverksamhet i bolagsform. När fråga är om ett kommunägt bolag som på uppdrag av kommunen och det kommunala bostadsbolaget skall utföra byggnation utgör den s.k. kommunala kompetensen inget hinder. Bolaget får dock inte bedriva verksamhet på den allmänna marknaden.

Lagen om offentlig upphandling utgör inget hinder för kommunen att genom avtal låta bolaget utföra byggnation för kommunens behov p.g.a. befintligt undantag i lagen. Lagen behöver således inte tillämpas. För närvarande kan inte undantaget möjliggöra för det kommunala bostadsbolaget att utnyttja undantaget p.g.a. lagtextens utformning. EU-direktiv skapar emellertid förutsättningar för en utvidgning av undantaget. Dessa har lett till en aktuell lagrådsremiss där den föreslagna lagtexten möjliggör att undantaget även kommer att gälla s.k. interna avtal kommunala bolag emellan. Sverige skall ha anpassat sin lagstiftning i ämnet senast våren 2016.

Reglerna i konkurrenslagen som skall förhindra att kommuner och kommunala bolag m fl. hämmar eller snedvrider en effektiv konkurrens torde sakna betydelse i sammanhanget då den tilltänkta verksamheten är laglig.

Sannolikheten för förekomsten av bolag av det slag som här behandlas är låg för att inte säga obefintlig.

2.2 Den kommunala kompetensen

Den kommunala kompetensen, eller med andra ord vad som är tillåtet för kommun att ägna sig åt, beskrivs i övergripande termer i 2 Kap 1 § kommunallagen (KL). Någon precisering förekommer inte men fråga skall vara om angelägenhet av allmänt intresse som har anknytning till kommunens område eller dess medlemmar. Kring alla de verksamheter kommuner enligt denna beskrivning, förarbeten och praxis, kan bedriva finns givetvis nyttigheter och annat som krävs för att verksamheterna överhuvudtaget skall kunna komma till stånd. Självklart är att kommun själv skall kunna producera dessa och dit hör givetvis sådant som här är aktuellt, nämligen lokaler för verksamheten. Vill kommun i egen regi bygga erforderliga verksamhetslokaler finns det ingenting som hindrar sådan verksamhet. Då bostadsförsörjning också faller inom den kommunala kompetensen gäller givetvis tillåtligheten även byggandet av bostäder.

2.2.1 Den kommunala kompetensen och kommunägda aktiebolag

Huvudregeln för vilken verksamhet kommunala bolag får bedriva är att den är tillåten för kommun att bedriva. Undantag från detta finns emellertid. Dessa framgår av 3 kap 16 § KL där det sägs av verksamhet inte får överlåtas om det av lag eller förordning framgår att den skall bedrivas av en kommunal nämnd eller om den innefattar myndighetsutövning. Dessa begränsningar saknar relevans i förevarande situation och utgör således inget hinder för den behandlade bolagsituationen.

2.3 Särskilda kommunalrättsliga regler för kommunägda aktiebolag

När det gäller kommunägda bolag måste i första hand bolagsordningens verksamhetsföremål beskriva en verksamhet som är kommunalrättsligt tillåten. I aktuellt bolag måste alltså anges att fråga endast är om att bygga på uppdrag av kommunen och det kommunala bostadsbolaget. Om en mer öppen skrivning anges löper man risken att beslutet om bildande undanröjs efter överklagande.

För helägda kommunala bolag gäller vidare de krav som anges i 3 kap 17 § KL. Dessa är obligatoriska men lämnar utrymme för vissa bedömningar. Detta gäller såväl om bolaget är direktägt av kommunen eller ingår i en bolagskoncern.

I förevarande fall bör vinstintresset för bolaget – som om inget sägs är gällande aktiebolagsrättsligt – skrivas bort. I stället bör anges att ändamålet är att tillgodose kommunens och det kommunala bostadsbolagets behov av byggnation. Detta ändamål skall framgå av bolagsordningen och likaså de kommunalrättsliga begränsningar som skall gälla för verksamheten. När fråga är om verksamhet riktad mot kommunmedlemmar aktualiseras framför allt likställighets- och självkostnadsprinciperna och överhuvudtaget lokaliseringsprincipen. Den senare blir ju angiven genom verksamhetsföremålet och ändamålsbestämmelsen och behöver inte anges. Vad de andra två principerna angår torde de också sakna betydelse i förevarande situation när bolaget inte skall vända sig mot kommunmedlemmar i egentlig bemärkelse. Skulle särskilda ekonomiska krav behövas för bolaget kan dessa uttryckas i ett ägardirektiv.

I bestämmelsen anges också att styrelsen skall utses av kommunfullmäktige och att detta organ genom bestämmelse i bolagsordningen skall se till att fullmäktige får ta ställning innan sådana beslut i bolagets verksamhet som är av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt fattas, Minst en lek-

mannarevisor skall också utses av fullmäktige som också har att tillse att bolaget ger allmänheten insyn i den verksamhet som genom avtal lämnas över till privata utförare.

Offentlighetsprincipen kommer att vara gällande för bolaget enligt 2 kap 3 § offentlighets- och sekretesslagen.

2.4 Kommuns upphandling från kommunägt aktiebolag mm enligt lagen om offentlig upphandling (LOU)

Enligt de omfattande och delvis komplicerade reglerna i LOU (2007:1091) gäller dessa kommun kallad upphandlande myndighet. Kommunägda bolag jämföras med upphandlande myndighet i lagtexten och lagen omfattar alltså även dem. Undantag för tillämpning av reglerna finns dock bl. a i 2 kap 10 a § som en följd av den s.k. Teckaldomen. Reglerna går under benämningen in-house- undantaget. Även situationen att ett kommunägt bolag upphandlar från kommunen sägs i förarbetena omfattas av undantaget. För att in-house-undantaget skall gälla måste två kriterier vara uppfyllda – det s.k. kontrollkriteriet och verksamhetskriteriet.

Kontrollkriteriet innebär att den upphandlande måste utöva en kontroll över den juridiska personen som skall tillhandahålla varan eller nyttigheten som motsvarar den som utövas över egen förvaltning. Detta krav uppfylls när kommun upphandlar från eget bolag av de regler som redovisats ovan under rubriken om kommunalrättsliga regler för bolag som har med styrning och kontroll att göra. Till detta skall då också läggas reglerna om kommunstyrelsens uppsiktsplikt enligt 6 kap KL och dessutom förekomsten av särskilda ägardirektiv fastställda av bolagsstämma. Sveriges Kommuner och Lands-ting (SKL) har ett utmärkt cirkulär i ämnet under beteckningen 12:50, där som bilagor också finns både förslag på bolagsordning och ägardirektiv för bolag som kommun skall kunna utnyttja inom ramen för undantaget.

Omfattningen av den kontroll som direktivet kräver när kommun skall upphandla av kommunägt bolag kan således sägas vara ordentligt tydliggjort. Detta gäller däremot inte om upphandlingen skall göras av ett kommunägt bolag. Eftersom det är upphandlaren som skall se till att kriteriet är uppfyllt frågar man sig hur detta skall gå till. Ett kommunägt bolag utövar inte bestämmande inflytande över ett annat sådant bolag och förfogar ju därför inte över bolagsordningen i det bolag från vilket upphandlingen sker och kan inte heller utfärda ägardirektiv. Några klagande rättsfall från EU eller svensk domstol finns inte heller.

Nu föreligger emellertid EU-direktiv avseende den berörda situationen. Dessa har lett till en lagrådsremiss den 4 juni i år som innehåller lagförslag

som kompletterar den i dag gällande ofullständiga lagtexten. Remissen har föregåtts av en utredning som redovisas i SOU 2014:51. Nu införs begreppet ”internt kontrakt” för sådana avtal som skall utgöra undantag för tillämpning av LOU. När det gäller kontrollkriteriet, som bibehålls, förtydligas det till att den som skall utöva kontrollen skall ha ”ett avgörande inflytande över avtalspartens strategiska mål och viktiga beslut.” Att kommunen har en sådan kontroll som upphandlande myndighet p.g.a. de regler som redovisats ovan är således klart.

Vad härefter beträffar kontrollkriteriet när kommunägt bolag upphandlar från annat sådant löser remissen de problem som gäller med nuvarande lag genom att betrakta den kommunala koncernen som en enhet. Det innebär att in-houseundantaget gäller för upphandlande bolag om det interna kontraktet ingås med annat bolag över vilket kommunen utövar den kontroll som beskrivits i det föregående och då också om bolaget ingår i en aktiebolagsrättslig koncern. Även situationen där ett bolag, över vilket kommunen utövar kontroll, upphandlar från kommunen täcks av de föreslagna reglerna.

Även det andra kriteriet – verksamhetskriteriet – vållar problem i gällande lag. För att det kriteriet skall vara uppfyllt skall den juridiska person som skall tillhandahålla vara eller annan nyttighet bedriva huvuddelen av sin verksamhet tillsammans med den eller de myndigheter som kontrollerar den. Här förutsätts att det skall kunna finnas två myndigheter som utövar en kontroll av karaktär bestämmande inflytande, något som man måste ställas sig tveksam till om det är möjligt. Även här löser det liggande förslaget frågan genom att betrakta den kommunala koncernen som en enhet. Verksamhetskriteriet, som bibehålls men med uttrycket ”huvuddel” utbytt mot ”mer än åttio procent”, anses uppfyllt om bolagets verksamhet inom den kommunala koncernen omfattar sådan del.

Sammanfattningsvis kan alltså konstateras att idag gällande lag är ofullständig för vissa bedömningar. Leder innehållet i lagrådsremissen till lag utan ändringar föreligger inga hinder enligt LOU för de avtal som kan bli aktuella. Enligt EU-rätten krävs att svensk lag anpassas till EU:s direktiv inom två år. Svensk lag skall därför vara gällande från våren 2016.

2.5 Kommunägda aktiebolag och konkurrenslagen

Sedan några år finns det regler i konkurrenslagen (2008:579) om s.k. konflikter när det gäller kommunal säljverksamhet. Reglerna i dessa avseenden återfinns i 3 kap 27-32 §§ angiven lag. För fullständighetens skull bör dessa behandlas något här. Syftet med reglerna är att förhindra att bl. a kommuner och kommunala företag tillämpar förfaranden i sådan verksamhet som

snedvrider eller är ägnade att snedvrیدا förutsättningarna för en effektiv konkurrens på marknaden. Totalförbud kan också meddelas om förfarandet hämmar eller är ägnat att hämma förekomsten eller utvecklingen av en sådan konkurrens. Säljverksamheten definieras som den som ”driver verksamhet av ekonomisk eller kommersiell natur”. Det aktuella företaget torde kanske kunna hänföras till denna kategori. Förbud får dock inte meddelas för förfaranden om dessa ”är försvarbara från allmän synpunkt”. Och när det gäller totalförbud får sådant inte meddelas om verksamheten ”är förenlig med lag.” Möjligen kan diskuteras om hur det tänkta bolaget kan anses förhålla sig till marknaden men då syftet med bolaget är ett allmänt intresse och då verksamheten dessutom är förenlig med lag torde inga hinder föreligga.

2.6 Liknande aktiebolag i andra kommuner

Den organisation som har den bästa överblicken av förekomsten av kommunägda bolag är SKL. Därifrån har emellertid inga uppgifter om bolag med liknande verksamhet kunnat inhämtas. Med tanke på hur speciella bolag av förevarande slag skulle vara, borde, med hänsyn till att SKL saknar kännedom, sannolikheten för förekomsten av sådana bolag vara låg.

3. Övergripande skattemässiga hänsynstaganden

3.1 Sammanfattning

Vår analys i denna del inleds med generella kommentarer beträffande stämpelskatt. Därefter följer en översiktlig beskrivning med inkomstskattemässiga kommentarer avseende tre olika alternativ till hur ett entreprenadbolag kan tänkas upprättas. De tre alternativen är byggverksamhet i Malmö Stadshus AB, i MKB respektive i ett nytt dotterbolag till Malmö Stadshus AB. Vår analys tar sikte på att identifiera eventuella skatte- eller momsmässiga hinder mot att starta upp byggverksamhet i bolagsform och är därmed inte uttömmande ur ett skatterättsligt perspektiv. Våra kommentarer ska i stället ses som del i ett beslutsunderlag huruvida bolagisering av byggverksamhet i egen regi alls är möjligt; inför ett slutligt val av struktur bör en djupare analys av samtliga aktuella skattemässiga aspekter göras.

Sammanfattningsvis ser vi inga avgörande skattemässiga hinder för Malmö Stad att starta upp byggverksamhet i bolagsform. För det fall Malmö stad beslutar att påbörja verksamhet i form av ett kommunalt byggbolag bör denna verksamhet enligt vår mening - ur ett inkomstskatterättsligt perspektiv - be-

drivas i ett nytt dotterbolag till Malmö Stadshus AB (jmf resonemanget under rubriken 2.4 ”Kommuns upphandling från kommunägt aktiebolag mm enligt lagen om offentlig upphandling (LOU)”). Det kan också övervägas om det kommunala byggbolaget ska ägas via ett holdingbolag vilket i sin tur ägs av Malmö Stadshus AB för att på så vis ytterligare minska risken för byggmästarsmitta.

Ur momssynvinkel ser vi inga hinder eller betydande nackdelar med att Malmö stad startar upp en kommunal byggverksamhet, förutsatt att byggkostnaderna inte blir högre än idag. Utgångspunkten är att momseffekterna bör vara ungefär desamma oavsett om byggtjänster köps in från externt byggbolag eller utförs av en kommunal byggverksamhet. Vid byggnation av bostäder och andra ”momsfria” lokaler för vilka det varken föreligger momsavdragsrätt eller rätt till momsersättning från kommunmomssystemet, kan dock momseffekterna variera något beroende på om byggverksamheten förläggs i ett separat byggbolag eller bedrivs i egen regi av MKB Fastighets AB (”MKB”)/stadsfastigheter.

3.2 Stämpelskatt

I samband med att ett bolag bygger, eller låter uppföra byggnader, utgår det ingen stämpelskatt.

Vid försäljningar av fastigheter såväl koncerninternt som till externa köpare som är bolag utgår det stämpelskatt med 4,25% på det högsta av köpeskillingen och taxeringsvärdet året före det år lagfart beviljades. Vid en koncernintern transaktion är det möjligt att få uppskov med stämpelskatten. När bolaget eller fastigheten lämnar koncernen måste dock stämpelskatten erläggas.

Det är vidare möjligt att, om det är lämpligt med hänsyn till omständigheterna i det enskilda fallet, kombinera ett förvärv av en fastighet med fastighetsreglering. Det utgår för närvarande ingen stämpelskatt vid en fastighetsreglering.

Sammanfattningsvis ser vi inte att stämpelskattefrågor i sig skulle utgöra något avgörande hinder mot en bolagiserad byggverksamhet i egen regi.

3.3 Inkomstskatt

3.3.1 Entreprenad i moderbolaget

Malmö Stad kan starta en byggverksamhet i moderbolaget Malmö Stadshus AB. För det fall Malmö Stadshus AB kommer att bedriva byggverksamheten direkt leder detta till att andelarna i MKB blir lagerandelar, eftersom fastigheterna i MKB skulle ha varit lagertillgångar för det fall byggbolaget hade ägt fastigheterna direkt. Konsekvensen är att utdelningar till Malmö Stadshus AB blir skattepliktiga. Vidare kommer det inte att vara möjligt att lämna koncernbidrag från MKB till Malmö Stadshus AB då ett av villkoren för ett sådant koncernbidrag är att en utdelning hade varit skattefri för mottagaren.

Mot ovanstående bakgrund ser vi det inte som ett alternativ att starta byggverksamhet i Malmö Stadshus AB.

3.3.2 Entreprenad i MKB Fastighets AB

En annan möjlighet är att MKB startar en entreprenadverksamhet i det befintliga bolaget. Konsekvensen av detta blir att MKB inte längre är ett fastighetsförvaltande bolag. Ett företag som bedriver byggnadsrörelse eller handel med fastigheter anses inte vara ett fastighetsförvaltande företag - även om fastighetsinnehavet är omfattande. Det räcker med att det förekommer en enda lagerfastighet för att ett företag ska förlora sin karaktär av fastighetsförvaltande företag och istället anses bedriva rörelse. Lagerfastigheter värderas enligt de allmänna reglerna för lagervärdering men utan rätt till schablonmässig nedskrivning enligt alternativregeln i 17 kap. 4 § IL. Värderingen görs strikt enligt ÅRL:s regler. Lagerfastigheter får således tas upp till det lägsta av anskaffningsvärdet och verkliga värdet. En ny värdering ska ske vid varje bokslut. Fastigheter som inte utgör lagertillgångar utan anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärdet. Karaktärsbytet från anläggningstillgångar till lager påverkar samtliga fastigheter i beståndet, befintliga och nya. Utdelningar till Malmö Stadshus AB kommer dock att fortsatt vara skattefria och det är möjligt att lämna koncernbidrag.

Mot ovanstående bakgrund ser vi det inte som ett attraktivt alternativ att starta byggverksamhet i MKB Fastighets AB.

3.3.3 Entreprenad i ett nytt aktiebolag

Malmö Stadshus AB kan starta ett nytt bolag, eller förvärva ett lagerbolag, till vilket entreprenadverksamheten/byggnadsrörelsen förläggs. Under förutsättning att Malmö Stadshus AB är ett rent holdingbolag - som inte bedriver byggnadsrörelse eller handel med fastigheter - kommer aktierna i detta nya bolag under alla omständigheter att vara anläggningstillgångar och inte lagertillgångar för Malmö Stadshus AB. Utdelningar till Malmö Stadshus AB kommer att vara skattefria och koncernbidrag kan lämnas. Under förutsättning att det är ett nybildat bolag eller ett lagerbolag, vilket inte har påbörjat någon verksamhet ännu, kommer det att finnas koncernbidragsrätt redan första året. Det kommer dock att uppstå en koncernbidragsspärr mot övriga koncernbolag avseende inrullade skattemässiga. Koncernbidragsspärren gäller till och med femte beskattningsåret efter det beskattningsår spärren inträffade. Nya underskott som uppkommer kommer inte att omfattas av koncernbidragsspärren.

Då det rör sig om stora värden i koncernen kan det övervägas om det nya bolaget ska ägas av ett holdingbolag vilket i sin tur ägs av Malmö Stadshus AB. På så vis säkras strukturen upp ytterligare mot eventuell byggmästar-smitta i och med att det läggs ännu ett bolag mellan det bolag som bedriver byggnadsrörelsen och övriga bolag.

Sammanfattningsvis ser vi det således som en framkomlig väg att förlägga byggverksamheten till ett nystartat dotterbolag eller dotterdotterbolag till Malmö Stadshus AB.

Det bör emellertid i detta sammanhang noteras att det i dagsläget föreligger begränsningar i möjligheten att tillämpa undantagsreglerna enligt lagen om offentlig upphandling (LOU) 2 kap 10 a §. Se ovan under rubriken 2.4.

3.4 Moms

Momseffekterna bör vara ungefär desamma oavsett om byggtjänster köps in från externt byggbolag eller utförs av en kommunal byggverksamhet. Detta gäller särskilt när MKB bygger lokaler som omfattas av frivillig skattskyldighet och därför medför avdragsrätt för moms, eller när stadsfastigheter bygger sådana lokaler där Stadsfastigheter har momsavdragsrätt eller rätt till momsersättning från kommunmomssystemet.

Vid byggnation av bostäder och andra ”momsfria” lokaler för vilka det varken föreligger momsavdragsrätt eller rätt till momsersättning från kommunmomssystemet kan dock momseffekterna variera något, bland annat

beroende på om byggverksamheten förläggs i ett separat byggbolag eller bedrivs i egen regi av MKB/Stadsfastigheter.

MKB omfattas, till skillnad från Stadsfastigheter, inte av det särskilda kommunmomssystemet (även kallat Ludvika-systemet) och har därför inte möjlighet att dra av moms på investeringar och driftskostnader som avser bostäder och andra "momsfria" lokaler. Den ingående momsen beträffande sådana lokaler blir istället en kostnad i verksamheten. Stadsfastigheter, som är en del av Malmö Stad och därför omfattas av kommunmomssystemet, har rätt till ersättning för i princip all ingående moms som Stadsfastigheter inte får lyfta av enligt mervärdesskattelagen. Stadsfastigheter har dock inte rätt till momsersättning för kostnader som avser stadigvarande bostäder (med undantag för vissa särskilda boenden som regleras i SoL och LSS). Även för Stadsfastigheter kan således momsen bli en kostnad, t.ex. vid byggnation av vanliga bostäder samt vissa former av service- och gruppboenden.

Vid byggnation av bostäder och andra lokaler för vilka det varken föreligger momsavdragsrätt eller ersättningsrätt, kan det eventuellt finnas möjlighet att minska kostnaden för ej avdragsgill moms om MKB/Stadsfastigheter har egna byggverksamheter och bygger i egen regi. Vid egenregi-produktion av sådana fastigheter sker beskattningen i momshänseende genom uttagsbeskattning. Uttagsbeskattningen sker på olika sätt beroende på om organisationen ifråga endast bedriver byggverksamhet på egna fastigheter eller om det också förekommer utåtriktad byggverksamhet. En av de mest väsentliga skillnaderna mellan egenregi-produktion och inköpta entreprenader är beräkningen av beskattningsunderlaget för moms. Vid inköpta entreprenader inkluderar beskattningsunderlaget eventuell vinst som entreprenören gör, medan beskattningsunderlaget vid egenregi-produktioner starkt förenklat utgår från självkostnaden för byggnationen. Om vi antar att MKB/Stadsfastigheter kan bygga minst lika billigt i egen regi som vid inköp från externa byggbolag, kan därför momskostnaden sannolikt minska något vid egenregi-produktion.

Det är också möjligt att bilda ett kommunalt byggbolag som förvärvar obebyggd mark och bygger i egen regi och därefter säljer fastigheter med uppförd byggnad till MKB/Stadsfastigheter. Även i dessa fall blir det fråga om uttagsbeskattning. Vid överlåtelse av färdigbyggd fastighet kan stämpelskatt behöva betalas enligt ovan.

För det fall Malmö Stad väljer att starta ett separat byggbolag och MKB/Stadsfastigheter köper in entreprenader från detta bolag, blir momseffekterna desamma som vid inköp av entreprenader från externa byggbolag. Det är endast om det kommunala byggbolaget kan bygga billigare och hålla lägre priser än externa byggbolag som det kan uppkomma en minskad



momskostnad vid byggnation av fastigheter för vilka det varken föreligger rätt till momsavdrag eller momsersättning. Det bör i detta sammanhang observeras att mervärdesskattelagen nuförtiden innehåller omvärderingsregler som syftar till att motverka underprissättning vid fakturering mellan närstående parter i fall där köparen har begränsad momsavdragsrätt. Omvärderingsreglerna innebär att beskattningsunderlaget för moms i sådana fall ska omvärderas till marknadsvärdet om säljaren inte kan göra sannolikt att ersättningen är marknadsmässigt betingad.

Sammanfattningsvis ser vi från ett momsperspektiv inte några avgörande hinder eller nackdelar med att Malmö Stad startar upp en bolagiserad byggverksamhet i egen regi.