



Göteborgs
Stad

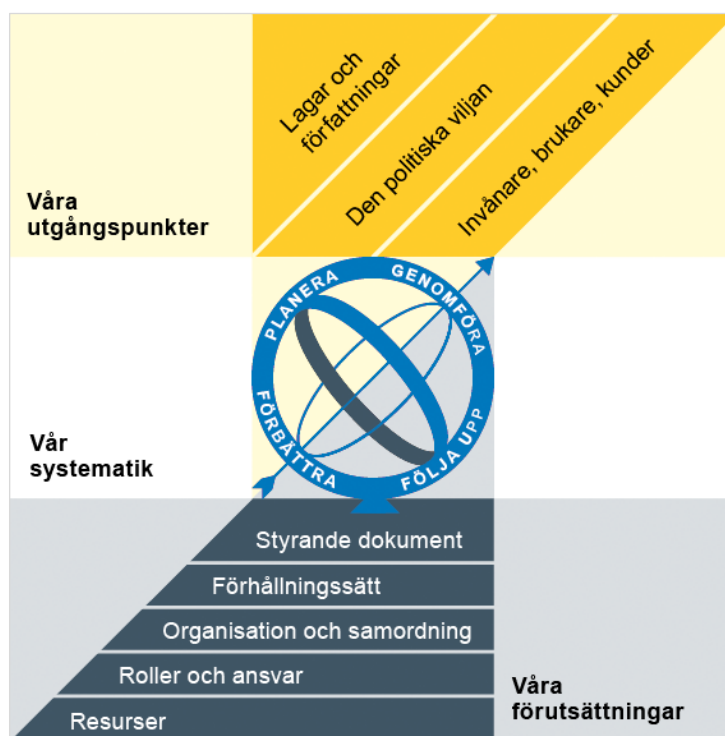
Göteborgs Stads rutin för överföring av nämnders och bolags egendom – byggnader och anläggningar

Reglerande styrande dokument

Policy
Riktlinje
Regel
Anvisning
► **Rutin**
Instruktion

Göteborgs Stads styrsystem

Utgångspunkterna för styrningen av Göteborgs Stad är lagar och författningar, den politiska viljan och stadens invånare, brukare och kunder. För att förverkliga utgångspunkterna behövs förutsättningar av olika slag. Stadens politiker har möjlighet att genom styrande dokument beskriva hur de vill realisera den politiska viljan. Inom Göteborgs Stad gäller de styrande dokument som antas av kommunfullmäktige och kommunstyrelsen. Därutöver fastställer nämnder och bolagsstyrelser egna styrande dokument för sin egen verksamhet. Kommunfullmäktiges budget är det övergripande och överordnade styrande dokumentet för Göteborgs Stads nämnder och bolagsstyrelser.

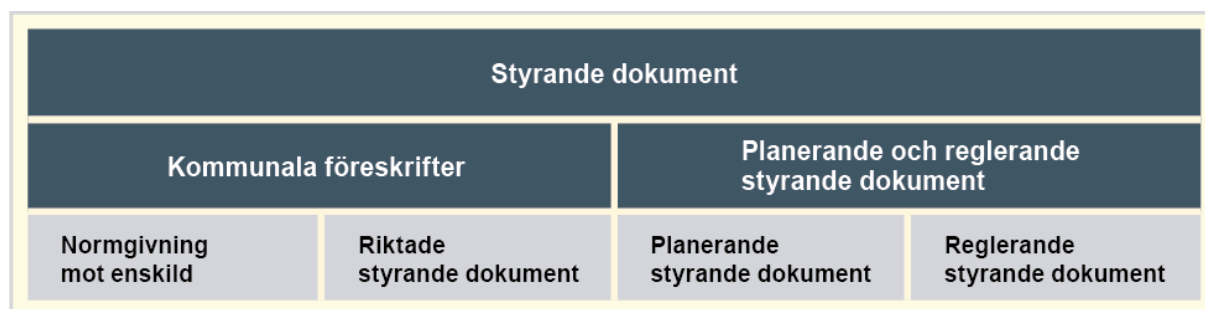


Om Göteborgs Stads styrande dokument

Göteborgs Stads styrande dokument är våra förutsättningar för att vi ska göra rätt saker på rätt sätt. De anger vad nämnder/styrelser och förvaltningar/bolag ska göra, vem som ska göra det och hur det ska göras. Styrande dokument är samlingsbegreppet för dessa dokument.

Stadens grundläggande principer såsom demokratisk grundsyn, principer om mänskliga rättigheter och icke-diskriminering omsätts i praktisk verksamhet genom att de integreras i stadens ordinarie beslutsprocesser. Beredning av och beslut om styrande dokument har en stor betydelse för förverkligandet av dessa principer i stadens verksamheter.

De styrande dokumenten ska göra det tydligt både för organisationen och för invånare, brukare, kunder, leverantörer, samarbetspartners och andra intressenter vad som förväntas av förvaltningar och bolag. De styrande dokumenten ligger till grund för att utkräva ansvar när vi inte arbetar i enlighet med vad som är beslutat.



Dokumentnamn: Göteborgs Stads rutin för överföring av nämnders och bolags egendom – byggnader och anläggningar			
Beslutad av: Kommunfullmäktige	Gäller för: Nämnder och styrelser	Diarienummer: 0949/16 (0343/19)	Datum och paragraf för beslutet: 2017-02-23 § 11
Dokumentsort: Rutin	Giltighetstid: Tillsvidare	Senast reviderad: KF 2019-03-28 §15	Dokumentansvarig: Chef för lokalsekretariatet
Bilagor: [Bilagor]			

Innehåll

Inledning	3
Syftet med denna rutin	3
Vem omfattas av rutinen	3
Rutin	4
Definitioner	4
Ansvar	4
Överföring av byggnader och anläggningar	4
Rivning av byggnader och anläggningar	5
Process för överföring av nämnders egendom – byggnader och anläggningar:	5
Specifik rutin för överlåtelser av fastigheter, mark och byggnad, inom Stadshus AB koncernen	8
Bakgrund	8
Principer	8
Bolag som Stadshus AB äger till mer än 90 procent och koncernbidragsrätt föreligger.....	9
Fastighetsöverlåtelse till och från delägda bolag där inte koncernbidrag kan ges.....	10
Överlåtelse av fastigheter till och från kommunen	10
Stämpelskatt.....	10
Övrigt.....	10

Inledning

Syftet med denna rutin

Rutinen syftar till att förtydliga vad som gäller ifråga om överföring av nämnders och bolags byggnader och anläggningar.

Vem omfattas av rutinen

Denna rutin omfattar samtliga nämnder och styrelser inom Göteborgs Stad.

Rutin

Definitioner

Med byggnad avses en varaktig konstruktion som består av tak eller av tak och väggar och som är varaktigt placerad på mark eller helt eller delvis under mark eller är varaktigt placerad på en viss plats i vatten samt är konstruerad så att människor kan uppehålla sig i den. (Svensk författningssamling, Plan- och bygglag (2010:900)

Med anläggning avses en fast byggnadskonstruktion på land eller vatten. Exempel på anläggningar är parker, stängsel, hamnar, vägar och broar. En anläggning tillhör fastigheten där den ligger, om den inte är anlagd på ofri grund. En anläggning kan i detta sammanhang omfatta flera byggnader och dessutom flera fastigheter.

Ansvar

- Kommunfullmäktige och kommunstyrelsen fattar beslut om ”Rutin för överföring av nämnders och bolags egendom – byggnader och anläggningar”.
- Kommunstyrelsen samordnar stadens lokalförsörjning.
- Stadsledningskontoret genom lokalsekretariatet stödjer kommunstyrelsen i samordningen av stadens lokalförsörjning.
- Nämnder ska samråda med lokalsekretariatet vid överföring av nämnders egendom – byggnader och anläggningar.

Överföring av byggnader och anläggningar

Överföring av byggnader och anläggningar ska ske utan onödig formalism och ska ha sin upprinnelse i ett politiskt förankrat beslut. Överföring ska alltid ske till bokfört värde.

Avlämnande nämnd ska ta beslut om att överlämna byggnaden/anläggningen till mottagande nämnd. Mottagande nämnd ska ta beslut om att ta emot byggnaden/anläggningen. En gemensam överenskommelse upprättas som fastställer den avlämnande nämndens ekonomiska ansvar avseende;

- funktionalitet
- ej uppfyllda, fastighetsrelaterade myndighetskrav som måste åtgärdas.

Avseende ekonomiskt ansvar vid överföring av byggnader och anläggningar kan lösningar enligt nedan tillämpas:

- I de fall förändringarna leder till behov av kommunbidragsjusteringar får det underställas ordinarie budgetberedning.
- Fastighetsnämnden kan under en övergångstid åta sig ett förvaltningsuppdrag.

I de fall nämnderna inte kan komma överens om villkoren för överföring ska frågan lyftas till kommunstyrelsen för avgörande.

När överförd byggnad/anläggning säljs tillförs eventuell vinst kommunens centrala finansförvaltning.

Rivning av byggnader och anläggningar

Fastighetsnämnden avgör om byggnad ska rivas. Rivning föreslås om;

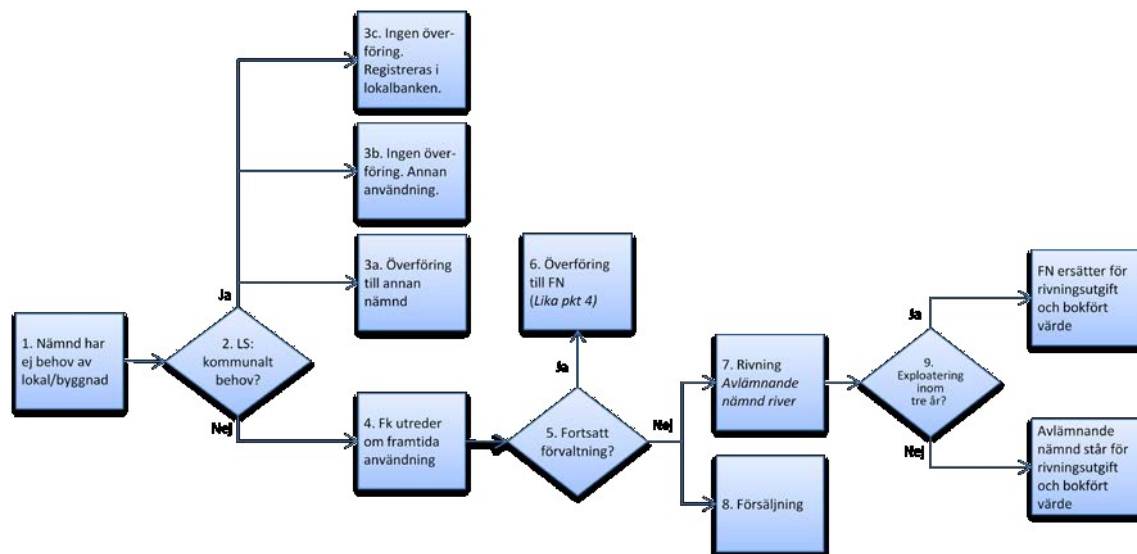
- den tekniska livslängden bedöms vara slut, eller
- nödvändiga åtgärder för fortsatt uthyrning inte är ekonomiskt försvarbara utifrån förväntade intäkter, eller
- marken ska användas för stadsutveckling inom en nära framtid, eller
- försäljning inte är lönsam som bebyggd fastighet.

Avlämnande nämnd beslutar om rivning samt genomför rivning av byggnaden.

Avlämnande nämnd lämnar en avröjd tomt. Hur avröjningen ska utföras beror på markens kommande användning.

Om fastighetsnämnden bedömer att den avröjda marken kan komma att exploateras inom de närmsta tre åren ersätter fastighetsnämnden avlämnande nämnd för rivningsutgift och bokfört värde i samband med övertagandet. Rivningskostnaden ökar det bokförda värdet på fastigheten. Om fastighetsnämnden bedömer att den avröjda marken inte kommer att exploateras inom de närmsta tre åren kostnadsbokförs rivningsutgift och bokfört värde som utrantering hos avlämnande nämnd.

Process för överföring av nämnders egendom – byggnader och anläggningar:



1. Brukande/förvaltande nämnd har ej behov av lokal/byggnad och anmäler till lokalsekretariatet (LS)

2. Lokalsekretariatet bedömer om lokalen/byggnaden kan nyttjas för annan kommunal verksamhet.

3. Om lokalsekretariatet bedömer att det föreligger ett kommunalt behov;

a) överförs byggnaden till annan förvaltande nämnd, alternativt

b) finns kvar hos förvaltande nämnd men med annan verksamhet/användning. (Berörs ej av denna process)

c) Lokalen/byggnaden överförs ej om det anses strategiskt viktigt för staden att behålla lokalen/byggnaden för framtida kommunala behov. Lokalen registreras i lokalbanken. Lokalsekretariatet bedömer skyndsamt om en lokal kan hyras ut tidsbegränsat. (Berörs ej av denna process)

Andra orsaker till överföring kan till exempel vara annan strategisk markanvändning eller organisationsförändring.

4. Om lokalsekretariatet bedömer att det inte föreligger ett kommunalt behov av byggnaden ställs frågan till fastighetsnämnden för utredning om byggnadens framtida användning. Fastighetsnämnden utreder om byggnaden ska fortsätta att förvaltas av fastighetsnämnden, rivas eller säljas. En förutsättning för utredningen är att besiktning utförts av byggnaden och marken. Besiktningen ska innehålla:

- a) underhållsstatus som belyser eventuellt eftersatt underhåll,
- b) funktionsstatus (teknisk funktion enligt nedan)
- c) redovisning av myndighetskrav avseende byggnad och mark

En gemensam överenskommelse upprättas mellan parterna som fastställer den avlämnande nämndens ekonomiska ansvar avseende:

- a) funktionalitet
- b) ej uppfyllda fastighetsrelaterade myndighetskrav som måste åtgärdas

Överlämnande nämnd ansvarar för att byggnad och mark ska vara tekniskt funktionell och att myndighetskrav är uppfyllda. Det vill säga att alla installationer ska gå att använda som avsett och alla byggnadsdelar ska uppfylla sin funktion. Exempelvis ska grund, fasad och tak vara täta och fönster och dörrar ska fungera på avsett sätt.

5. Om Fastighetsnämndens utredning visar på en fortsatt förvaltning av byggnaden ska byggnaden vara tomtställd och i ett uthyrningsbart skick vid överlämnandet. Med uthyrningsbart skick avses funktionsdugligt skick enligt ovan. Gemensamma nyckeltal används för beräkning av drifts- och underhållskostnader. Dessa nyckeltal fastställs årligen gemensamt av berörda förvaltningar dels baserat på branschens rekommendationer och dels på egen ekonomisk redovisning.

6. Tjänsteutlåtande avseende överföringar tas upp i både avlämnande och övertagande nämnd där bland annat de ekonomiska konsekvenserna, tid för överföring och driftansvaret för byggnaden framgår.

För de nämnder som finansieras via kommunbidrag fakturerar mottagande nämnd avlämnande nämnd innevarande års kostnader för drift och underhåll. Överlämnas byggnaden till fastighetsnämnden betalas avgift för kommunintern markupplåtelse året ut av avlämnande nämnd.

För att hantera ekonomiska konsekvenser för nästkommande år, lämnar mottagande nämnd uppgift i sin årsrapport om vilka byggnader som tillkommit och vilka byggnader som avgått under året samt redovisar de ekonomiska konsekvenserna av förändringarna.

Endast förändringar över en miljon kronor ackumulerat per nämnd och år regleras.
Eventuell justering görs i nästkommande kompletteringsbudget.

Tidpunkt för överföring – Överföring sker vid tidpunkt enligt överenskommelse. Beslut fattas i respektive nämnd om överföring och till vilken tidpunkt.

7. Fastighetsnämnden avgör om byggnad ska rivas om;

- a) den tekniska livslängden bedöms vara slut, eller
- b) nödvändiga åtgärder för fortsatt uthyrning inte är ekonomiskt försvarbara utifrån förväntade intäkter, eller
- c) marken ska användas för stadsutveckling inom en nära framtid, eller
- d) försäljning inte är lönsam som bebyggd fastighet.

Avlämnande nämnd lämnar en avröjd tomt. Hur avröjningen ska utföras beror av markens kommande användning.

Avlämnande nämnd beslutar om rivning i sitt tjänstutlåtande samt genomför rivning av byggnaden. Rivningsutgiften kostnadsbokförs i avlämnande nämnd.

8. Om fastighetsnämndens utredning visar på en försäljning genomförs den av fastighetsnämnden enligt gällande regelverk.

9. Om fastighetsnämnden bedömer att den avröjda marken kan komma att exploateras inom de närmsta tre åren ersätter fastighetsnämnden avlämnande nämnd för rivningsutgift och bokfört värde i samband med övertagandet. Detta ökar det bokförda värdet på fastigheten.

Om fastighetsnämnden bedömer att den avröjda marken inte kommer att exploateras inom de närmsta tre åren kostnadsbokförs rivningsutgift och bokfört värde som utrangering hos avlämnande nämnd.

Tidpunkt för överföring – Överföring sker vid lämplig tidpunkt enligt överenskommelse. Beslut fattas i respektive nämnd om överföring och till vilken tidpunkt.

10. Redovisad rutin ska i tillämpliga delar även användas vid transaktioner mellan nämnd/bolag eller mellan bolag/nämnd. Värdering av egendomen sker då på marknadsmässiga villkor.

Värderingen ska genomföras av en opartisk värderare utifrån ett koncernperspektiv.

Specifik rutin för överlåtelser av fastigheter, mark och byggnad, inom Stadshus AB koncernen

Bakgrund

För att åstadkomma ett effektivare utnyttjande av fastighetsbeståndet genom renodling eller specialisering kan fastigheter behöva överlåtas mellan bolag inom Stadshus AB koncernen.

Detta ska ske utan att beskattningsunderlaget ökar vid koncerninterna transaktioner.

Grundtanken är att koncerninterna transaktioner som görs för att effektivisera utnyttjandet av fastighetsbeståndet inte ska utlösa någon skatteeffekt.

Principer

Utgångspunkten är att principerna medför en kostnadsneutral värdeöverföring för bolagen inom koncernen.

En oberoende värdering ska göras av fastigheten för att få ett så korrekt marknadsvärde som möjligt.

För att inte öka beskattningsunderlaget bör fastigheten överlåtas koncerninternt för skattemässigt restvärde, så att inte en extra skattemässig vinst uppkommer. En underprisöverlåtelse är tillåten mellan aktiebolag enligt 23 kap. inkomstskattelagen.

Det måste dock beaktas att det bundna egna kapitalet ska vara intakt enligt aktiebolagslagen. Principen innebär vidare att fastigheter inte ska överlåtas i bolagsform inom koncernen.

Principerna är angivna utifrån gällande (2015) bolagsskattesats 22%. Eventuella förändringar i bolagsskattesatsen får till följd att relationstalen i nedanstående exempel förändras.

Bolag som Stadshus AB äger till mer än 90 procent och koncernbidragsrätt föreligger

För bolag som direkt eller indirekt ägs till mer än 90 procent ägs av Stadshus AB och avdragsrätt för koncernbidrag föreligger kan värdeöverföringskompensation ske för skillnaden mellan skattemässigt restvärde och marknadspris genom koncernbidrag förutom aktieägartillskott/utdelning.

Exempel 1 moderbolag köper fastighet av dotterbolag till underpris

Om moderbolag köper en fastighet till underpris (skattemässigt restvärde) kan moderbolaget värdemässigt kompensera dotterbolaget med ett aktieägartillskott motsvarande skillnaden mellan marknadsvärde och skattemässigt restvärde minus 22 procent som motsvarar skatten alternativt ett koncernbidrag med 100 procent av skillnaden mellan marknadsvärde och skattemässigt restvärde.

Exempel 2 moderbolag säljer fastighet till dotterbolag för underpris

Om moderbolag säljer en fastighet till underpris till ett dotterbolag får dotterbolaget lämna en utdelning till moderbolaget motsvarande skillnaden mellan marknadsvärde och skattemässigt restvärde minus 22 procent alternativt ett koncernbidrag till moderbolaget med 100 procent av skillnaden mellan marknadspris och skattemässigt restvärde.

Exempel 3 Dotterdotterbolag säljer till dotterdotterbolag för underpris

Dotterdotterbolaget får då lämna utdelning med skillnaden mellan marknadsvärde och skattemässigt restvärde minus 22 procent till klustermoderbolaget som vidarelämnar utdelningen till koncernmodern Stadshus AB som i sin tur ger den andra klustermodern ett aktieägartillskott som vidarebefordras dotterdotterbolaget som aktieägartillskott. Alternativt lämnas ett koncernbidrag till dotterdotterbolaget.

Exempel 4 Skattemässigt restvärde större än marknadsvärde

Överlåtelse sker till skattemässigt restvärde. Säljaren som får betalt över marknadsvärde kompenserar köparen med mellanskillnaden (överpriset) som koncernbidrag eller 78 procent som beskattat kapital.

Fastighetsöverlåtelse till och från delägda bolag där inte koncernbidrag kan ges

Överlåtelse av fastighet med byggnad kan ses som en verksamhetsöverlåtelse som kan ske till underpris. Det finns inte möjligheten att värdekompenjera med koncernbidrag.

Delägda bolag kan köpa fastigheter till underpris av koncernbolag om samtliga aktieägare i det delägda bolaget samtycker till utdelning bara sker till Stadshus AB som motsvarande skillnaden marknadsvärde och skattemässigt restvärde minus 22 procent. Stadshus AB ger motsvarande belopp som ett aktieägartillskott till det säljande bolaget.

Delägda bolag kan sälja fastighet till underpris till koncernbolag och erhålla ett aktieägartillskott från Stadshus AB motsvarande skillnaden marknadsvärde och skattemässigt restvärde minus 22 procent. Stadshus AB kan erhålla utdelning eller koncernbidrag från det köpande bolaget.

Exempel 5

Delägt dotterbolag kan sälja fastighet till underpris motsvarande skattemässigt restvärde till annat helägt dotterbolag.

Stadshus AB får lämna ett aktieägartillskott till det delägda dotterbolaget motsvarande skillnaden mellan marknadsvärde och skattemässig restvärde minus 22 procent.

Det helägda dotterbolaget får lämna utdelning till Stadshus AB motsvarande det aktieägartillskott som Stadshus AB lämnade till det delägda dotterbolaget. Alternativt kan det helägda dotterbolaget lämna koncernbidrag till Stadshus AB med skillnaden mellan marknadsvärde och skattemässigt restvärde.

Överlåtelse av fastigheter till och från kommunen

Överlåtelser av fastigheter åt båda hållen bör ske till marknadspris då kommunen inte ingår i koncernen aktiebolagsrättsligt eller skatterättsligt. Sett ur stadsstödsreglerna bör kommunen överlåta fastigheter till marknadspris.

Stämpelskatt

Vid koncerninterna överlåtelser av fastigheter utgår stämpelskatt (lagfart) med en procentsats (2015 4,25 %) av det högsta av köpeskillingen och taxeringsvärdet. Det går dock enligt 32 a § att erhålla uppskov med stämpelskatt så länge som koncernförhållandet består eller till dess fastigheten säljs. Koncernförhållande råder om ett aktiebolag innehar mer än hälften av rösterna i en annan juridisk person. Uppskovsbeloppet redovisas som ansvarsförbindelse.

Övrigt

De principer som beskrivs i detta dokument utgör grunden för överlåtelser inom Stadshus AB koncernen.

En bedömning måste dock ske i varje ärende utifrån att specifika lagar, regler och andra omständigheter omöjliggör överlåtelse enligt principerna i detta dokument.