

Finansdepartementet
Skatte- och tullavdelningen

Dnr. Fi2023/01514

Via e-post till:

fi.remissvar@regeringskansliet.se

Elin.sedin@regeringskansliet.se

Stockholm den 25 juli 2023

Promemorian Förslag om höjt schablonavdrag vid uthyrning av bostäder och förenklad beskattning av vissa fastighetsrelaterade inkomster inför budgetpropositionen 2024

Fastighetsägarna är en riksomfattande branschorganisation, som arbetar för en väl fungerande fastighetsmarknad med stort fokus på hållbarhet, stadsutveckling och trygghet. Fastighetsägarna har ca 13 000 medlemmar och dessa äger tillsammans ca 80 000 fastigheter för kontors-, handels-, industri-, samhälls- och bostadsändamål. Bland medlemmar som äger flerfamiljshus finns såväl privata som kommunägda fastighetsbolag och bostadsrättsföreningar.

Fastighetsägarna har fått rubricerade promemoria på remiss.

Fastighetsägarna begränsar svaret till förslaget om höjning av schablonavdraget vid uthyrning av bostäder och hänvisar i övrigt till svar lämnat av Näringslivets skattedelegation, NSD.

Sammanfattning

- Fastighetsägarna välkomnar åtgärder för att främja tillgången till hyrda bostäder, i synnerhet för grupper som idag står utan möjlighet att kunna finansiera ett köp av en egen bostad.
- Fastighetsägarna anser att regeringen bör överväga alternativa åtgärder för att stimulera bostadsutbudet, exempelvis en översyn av ett föråldrat och ineffektivt hyressättningsystem.

- Åtgärder för att främja tillgången till bostäder får emellertid inte leda till att det uppstår konkurrensnedvridningar på hyresmarknaden vilket påverkar investeringsviljan negativt i normalt beskattad hyresverksamhet (uthyrning av näringsfastighet).
- Fastighetsägarna anser också, såvitt avser uthyrning av bostadsrätter, att ett ökat schablonavdrag som leder till ökade uthyrningar i bostadsrättsföreningar, också leder till den negativa effekten att bostadsrätter inte bebos av ägaren, vilket i sin tur leder till ett ökat förvaltningsansvar för de ägare som faktiskt bebos sina bostadsrätter.

Hyresmarknaden bör vara konkurrensneutral och regelverket bör ge alla aktörer goda incitament för att öka bostadsutbudet

Syftet med förslaget att höja schablonavdraget är enligt promemorian att avdraget fortsatt ska ge incitament till en ökad uthyrning av bostäder. Regeringen uppger i promemorian att några alternativa lösningar som inte avser nivån på schablonavdraget inte har prövats. Regeringen konstaterar att en höjning av schablonavdraget är ett relativt enkelt förslag som ger ökade incitament till att bättre utnyttja existerande bostadsbestånd.

Fastighetsägarna välkomnar alla åtgärder som bidrar till en bättre fungerande bostadsmarknad och ett bättre utnyttjande av det befintliga beståndet. Fastighetsägarna konstaterar, liksom Boverket med flera aktörer, att det råder bostadsbrist i flera svenska regioner samt att bostadsbyggandet på grund av olika kostnadsökningar har bromsat in kraftigt.¹

Vi anser att villkoren för uthyrning av bostäder inte bör skilja sig åt på ett sådant sätt att det påverkar investeringsviljan negativt vid kommersiell uthyrning. Fastighetsägarna tycker att regeringen även bör överväga åtgärder vilka kommer kommersiella fastighetsägare till del och som kan stimulera produktion av bostäder. På det bostadspolitiska området är det viktigt att lösa problemen i hyressättningssystemet vilket är ineffektivt och hämmar utvecklingen av bostadsutbudet på hyressidan. På skatteområdet anser vi att den pågående översynen av ränteavdragsbegränsningarna är av synnerligen stor vikt och får stor betydelse för investeringsviljan hos kommersiella fastighetsägare.² Här krävs betydande lättnader i regelverket. Härutöver kan följande åtgärder nämnas:

- Underlätta för fastighetsägare att konvertera befintliga lokaler till bostäder genom att utöka direktavdraget avseende reparation och underhåll till att omfatta utgifter för sådana ändringsarbeten på en byggnad som syftar till att åstadkomma bostäder, även om åtgärderna innebär en väsentlig förändring av byggnaden.
- Modernisera och förenkla momsreglerna på fastighetsområdet. Reglerna om frivillig skattskyldighet för mervärdesskatt vid uthyrning av lokaler infördes på 1970-talet. Sättet

¹ Se t.ex. Boverkets analys Byggprognos från juni 2023

<https://www.boverket.se/sv/samhallsplanering/bostadsmarknad/bostadsmarknaden/byggprognos/juni-2023/>

² [Utredningen om vissa internationella företagsskattefrågor](#) vars uppdrag ska redovisas senast 31 maj 2024.

att nyttja fastigheter har sedan dess genomgått stora förändringar och momsreglerna bör inte utgöra en bromskloss vid konvertering till ett mera flexibelt och effektivt nyttjande av lokaler och bostäder.

Uthyrning av bostadsrätter medför ökat förvaltningsansvar hos kvarvarande medlemmar

Fastighetsägarna vill peka på att stimulansen av bostadsutbudet genom det utökade schablonavdraget också torde medföra en ökad uthyrning av bostadsrätter. Detta leder i sin tur till att den som faktiskt bebor sin lägenhet och inte hyr ut den får axla en större del av det gemensamma förvaltningsansvaret i fastigheten. Detta strider mot grundtanken i denna kollektiva boendeform.

Anders Holmestig
VD Fastighetsägarna Sverige

Ulrika Hansson
Skattejurist