Finansdepartementet
Skatte- och tullavdelningen
Enheten för inkomstskatt och socialavgifter

Dnr. Fi2026/01655

Via e-post till:
fi.remissvar@regeringskansliet.se

Kopia till:
jonatan.vesterman@regeringskansliet.se

Stockholm den 5 oktober 2026

Europeiska kommissionens förslag till rådets direktiv om ändring av direktiv 2003/49/EG, 2009/133/EG, 2011/96/EU, (EU) 2016/1164, (EU) 2017/1852, (EU) 2025/50 gällande förenkling av unionens ramverk för direkt skatt och stödjande av EU:s tillväxt och konkurrenskraft

Fastighetsägarna är en riksomfattande branschorganisation, som arbetar för en väl fungerande fastighetsmarknad med stort fokus på hållbarhet, stadsutveckling och trygghet. Fastighetsägarna har ca 15 000 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 direktivförslag på remiss. Fastighetsägarna hänvisar till svar avlämnat av Näringslivets skattedelegation, NSD. Vi lämnar ytterligare synpunkter enligt nedan samt bilägger till vårt svar en ståndpunkt från europeiska och nationella fastighetsorganisationer (bilaga).

FASTIGHETSÄGARNA SVERIGE
Box 16132
103 23 Stockholm
Besöksadress Drottninggatan 33
08-613 57 00 • info@fastighetsagarna.se • www.fastighetsagarna.se

Sammanfattning

- **Fastighetsägarna välkomnar EU-kommissionens initiativ kring översyn av och förbättringar av EU:s direktiv om bolagsbeskattning samt källskatt.**
- **Fastighetsägarna delar dock regeringens principiella utgångspunkter i faktapromemorian** 2025/26:FPM106 att regler om direkt i beskattning ska bestämmas på nationell nivå och utgör inte en del av EU:s kompetensområde. En förstärkt samordning av medlemsstaternas genomförande av gemensamma rättsakter är dock nödvändig för att skapa lika konkurrensvillkor och förenkla skatteadministrationen i företagen.
- **Begränsningar i rätten att göra avdrag för räntekostnader slår mycket hårt mot kapitalintensiv verksamhet som investeringar i fastigheter. Sveriges genomförande av direktivet (EU) 2016/1164, ATAD har skett på ett mycket strikt sätt och i princip inga undantag som medges i direktivet har utnyttjats i svensk lag.** Fastighetsägarna bejakar därför att flera regler i direktivet föreslås bli obligatoriska för att underlätta för investering och att en större harmonisering av regelverket därmed uppnås mellan medlemsstaterna.
- **Fastighetsägarna erinrar om de liggande förbättringsförslagen avseende ränteavdragen (SOU 2024:37) vilka bromsades upp på sluttampen under Tidöregeringen. Förslagen bör antas omgående.** Se även lagrådsremiss av 5 juni 2025. Sverige tillhör ett av de länder inom EU med de strängaste ränteavdragsbegränsningsreglerna. Detta gör svenska företag mindre konkurrenskraftiga än företag i andra länder inom EU och det drabbar investeringar i bostäder och klimatanpassning på hemmaplan.
- **Det valfria undantaget för räntekostnader hänförliga till ”long-term public benefit project”** bör exemplifieras i lagtexten i direktivet; exempelvis med bostäder och miljö-och klimatinvesteringar för att ange syftet tydligare.
- **Tidsplanen** för genomförandet av ändringar i ATAD-direktivet bör ändras så att ”safe harbour”-regeln i den föreslagna artikel 4.5(d) (artikel 4.3 a i ATAD) ska gälla från och med det allmänna tillämpningsdatumet (1 januari 2029) istället för 1 januari 2032. Härutöver bör det klargöras i direktivet hur befintliga lån ska hanteras.

Svaret nedan avgränsas till de för fastighetsföretagen viktigaste regelförenklingarna, ränteavdragsbegränsningsreglerna i direktiv (EU) 2016/1164.

Allmänt

Enligt EU-kommissionens förklarande anmärkningar i direktivförslaget tas detta initiativ till revidering av ett antal befintliga direktiv på området för direkt skatt i syfte att förenkla, minska den administrativa bördan samt att stärka den inre marknadens konkurrenskraft. De senaste decennierna har utvecklingen globalt för att stävja och bekämpa aggressiv skatteplanering gått fort och en mängd riktlinjer inom såväl OECD samt lagstiftning inom EU har vuxit fram. Resultatet är komplext och svåröverblickbart. Enligt EU-kommissionen har olika sätt att genomföra antagna EU-direktiv medfört att EU-ländernas lagstiftning ser olika ut i medlemsstaterna och medför svårigheter och administrativa kostnader för internationellt verksamma företag inom EU.

Sverige har genomfört de EU-direktiv som nu föreslås ändrade i den nationella rätten. En av de mest centrala rättsakterna för fastighetsbranschen i Sverige utgör direktivet (EU) 2016/1164, om fastställande av regler mot skatteflyktsmetoder som direkt inverkar på den inre marknadens funktion, härefter ATAD[1], och i synnerhet dess regler om ränteavdragsbegränsningar. Direktivet är ett minimidirektiv som ålägger medlemsstaterna att tillämpa vissa minimikrav men hindrar inte medlemsstaterna från att tillämpa strängare regler. Direktivet innehåller utöver åtgärder rörande ränteavdragsbegränsningar, exitbeskattning, åtgärder mot hybrida missmatchningar, allmän skatteflyktsregel och CFC-lagstiftning.

Ändringar av skatteflyktsdirektivet (EU) 2016/1164 (ATAD)

Fastighetsägarna välkomnar de ändringar som föreslås i ATAD. Nedan kommenteras enskilda artiklar närmare.

Utvidgat tillämpningsområdet för ATAD – avdrag för forskning och utveckling - kapitel Ia

Fastighetsägarna tillstyrker ett harmoniserat synsätt avseende avdrag för kostnader för forskning och utveckling (R&D). Syftet är att torgföra särskilda skatteincitament för att öka forskning och utveckling inom EU och undvika att det uppstår en konkurrenssnedvridning om vissa länder tillämpar lägre eller inga avdrag alls för R&D. Genom de tillägg som föreslås i ATAD kommer ett harmoniserat regelverk att bli möjligt inom EU. Dock kommer länderna ha en valmöjlighet att införa mer generösa avdragsregler nationellt istället för de regler för avdragsrätt som föreslås i ATAD.

Samtidigt som uttryckliga avdragsregler för forskning och utveckling prioriteras bör även avdragsreglerna för investeringar i fastigheter bli bättre. Fastighetsägarna vill peka på att ränteavdragsbegränsningar slår mycket hårt mot investeringstung verksamhet som fastigheter. Fastighetsbranschen är inget särintresse. All mänsklig aktivitet sker på eller i någon form av fastighet; bostäder, kontor, handelsplatser, rekreation och turism, logistik, vård och omsorg, utbildning, trosutövning, anläggningar som vägar, spårväg och broar, m.m. Utveckling av fastigheter, icke minst i syfte att minska fastigheters klimatpåverkan och resursförbrukning, kräver investeringar. Det är därför angeläget att reglerna om ränteavdragsbegränsning inte hindrar nödvändiga investeringar i fastigheter. I ATAD-förslaget ingår en utvidgning av undantaget från ränteavdragsbegränsning för lån som finansierar ett ”long-term public benefit project”, uttrycket har ändrats något såtillvida att ordet ”infrastruktur” har tagits bort (artikel 4.4 b). Avsikten framgår i recittexten. Vidare införs ett temporärt undantag för lånekostnader kopplade till investeringar i försvarsmateriel och andra produkter för försvarsändamål, ny artikel 4a. Sammantaget utvidgas undantaget för avdrag för lånekostnader kopplade till fastigheter, det bör dock preciseras att undantaget även bör omfatta exempelvis försvarsbyggnader, skyddsrum och andra anläggningar för försvaret. Se vidare kommentaren till artikel 4.4 a) och b) nedan.

[1] Anti Tax Avoidance Directive.

Vi rekommenderar:
Att finansieringskostnader kopplade till investering i fastigheter ska vara avdragsgilla i högre utsträckning än i dag. Självklart ska avdragsrätten inte främja skatteflykt. Internationell skatteflykt i internationella motverkas idag bland annat genom pelare II och regelverket om global minimibeskattning (jfr. lagen (2023:875) om tilläggsskatt.)

Ändringar i artikel 4.1 ATAD – huvudregeln om avdragsbegränsning

Fastighetsägarna tillstyrker att artikel 4.1 görs om från en ”får”-regel till en ”ska”-regel genom att stipulera att lånekostnaderna under en beskattningsperiod ska vara avdragsgilla motsvarande 30% av EBITDA. Detta är åtgärd som leder till större harmonisering och konkurrensneutralitet.

Föreslagen artikel 4.2a – lån med låg risk, från tredje part

Den föreslagna artikel 4.2a kräver att medlemsstaterna undantar lån med låg risk från tredje part från begränsningen av avdragsrätten negativt räntenetto. Detta gäller lån som inte tillhandahålls av ett närstående företag, ett fast driftställe eller en enhet inom samma koncern, och som uteslutande finansierar låntagarens egen verksamhet utan att medel slussas vidare till en annan koncernenhet. I punkt 29 i recittexten anges att undantaget omfattar obligationsemissioner som står under tillsyn och klargör att ”låg risk” syftar på en låg risk för urholkning av skattebasen – eftersom långivaren (tredje part) beskattas för ränteinkomsten – snarare än på kreditrisk.

Fastighetsägarna välkomnar förslaget. Regeln återställer symmetrin för en vanlig finansieringssituation för små och medelstora företag i fastighetssektorn och anger en generell princip vilken tillämpas av vissa medlemsstater redan idag. Enligt vår bedömning är detta en av de viktigaste delarna i EU-kommissionens förslag. Det är dock viktigt att framhålla att större fastighetskoncerner med flera ofta använder sig av centraliserade finansieringsmodeller, exempelvis kan upplåning ske på moderbolagsnivå, där skalfördelar och kreditbetyg möjliggör förmånligare villkor. Medlen slussas därefter sedan vidare till fastighetsbolagen. Att ta upp externa lån med fastigheten som säkerhet blir ofta väsentligt dyrare för företaget i fråga. Det bör vara möjligt för en företagsgrupp att välja finansieringslösning inom gruppen på det mest kostnadseffektiva sättet. Skattereglerna bör inte motverka detta. På linje med målsättningen att inte missgynna sedvanlig kommersiell upplåning skulle Fastighetsägarna välkomna en bedömning av hur undantaget skulle kunna utvidgas till att omfatta koncerninterna lån som bevisligen vidarebefordrar extern finansiering från tredje part. Ett genomförbart tillvägagångssätt skulle kunna bygga på konceptet med en genuin finansieringsfunktion inom en koncern eller för gemensamma investeringsenheter, det vill säga den regelbundna verksamheten att samordna extern finansiering till förmån för koncernen eller den gemensamma investeringsenheten. En sådan lösning skulle bevara logiken bakom åtgärderna mot missbruk och samtidigt bidra till att återställa neutraliteten mellan olika finansieringssätt.

Ändring av artikel 4.3 – förenklingsregeln – obligatoriskt undantag upp till 3 miljoner euro

Fastighetsägarna tillstyrker den föreslagna regeln om att skattskyldiga ska medges avdrag för negativt räntenetto när detta uppgår till högst 3 miljoner Euro. Vi tillstyrker även den föreslagna indexeringen av beloppet. Vi anser emellertid att regeln ska träda i kraft senast enligt huvudregeln som föreslås i direktivförslaget, dvs. den 1 januari 2029. Förenklingsregeln har framför allt betydelse för små och medelstora fastighetsägare. Dessa står dock inför samma krav och behov av renovering och energieffektivisering av sina fastigheter som större fastighetsägare som omfattas av huvudregeln om 30% av EBITDA. För mindre fastighetsföretag är dock resurserna för administration begränsade, och behovet av förenkling desto större.

Ny artikel 4.3a

Vid beräkning av ränteavdragsbegränsning utgår regelverket i ATAD från företagets resultat i måttet [skattemässigt] EBITDA. Resultatet i ett företag kan vissa år gå ner på grund av konjunkturella svängningar. I sådana situationer kan ränteavdragsbegränsningen slå hårdare trots att företaget behov av extern finansiering då kan vara extra stort. För att mildra effekterna av procykliska effekter och motverka att ekonomisk aktivitet bromsar upp i perioder av finansiell stress föreslås en lättnad i ränteavdragsbegränsningarna vid sjunkande EBITDA ett visst år. Fastighetsägarna välkomnar förslaget.

Artikel 4.4 b) – ändring av uttrycket ”långfristigt offentligt infrastrukturprojekt”

Bostäder

Sverige behöver liksom många andra EU-länder få fram fler bostäder för att möjliggöra ett tillräckligt och varierat bostadsutbud, inte minst i tillväxtregioner. Likt övriga medlemsstater behöver vi även få ned produktionskostnaderna för att möjliggöra bostäder som är åtkomliga för fler. I Sverige står fastighetssektorn också inför stora renoveringsbehov av framför allt de så kallade miljonprogrammen. Bostäder i Sverige ägs och förvaltas av såväl allmännyttiga som privata fastighetsägare. Byggnation och renovering utgör en mycket kapitalintensiv verksamhet och finansiering sker oftast på den svenska kapitalmarknaden genom lån från banker och andra kreditinstitut. Begränsningar i avdragsrätten för ränta blir därför en stor skattebörda för fastighetsföretagen. Det slår igenom i kostnaden för att uppföra nya bostäder och därmed i hyrorna som behöver tas ut för att få ihop projektkalkylerna.

Bostäder är också en prioriterad fråga inom EU. EU-parlamentet satte år 2024 upp en särskild kommitté som behandlar frågor om bostadskrisen inom EU. Kommittén utarbetade en rapport, som sedermera antogs I form av en resolution från parlamentet daterad 10 mars 2026. Parlamentet uppmanar medlemsstaterna att bland annat anta skatteregler som skapar incitament för bland annat renovering och byggnation av bostäder.[2]

[2] Europaparlamentets resolution av den 10 mars 2026 om bostadskrisen i Europeiska unionen med målet att föreslå lösningar för anständiga och hållbara bostäder till överkomlig kostnad (2025/2070(INI)).

Europaparlamentets resolution pekar på att åtgärder mot bostadskrisen kräver skatteincitament och mobilisering av privata investeringar vid sidan av offentlig finansiering. Frågan är om den föreslagna omformuleringen i artikel 4.4 b garanterar att de mål som EP lyfter tas till vara. Fastighetsägarna anser att lagtexten bör preciseras.

Förslaget omformulerar det valfria undantaget för ”långsiktiga offentliga infrastrukturprojekt” till ett undantag för ”långsiktiga projekt av allmänt intresse”. Skäl (33) i direktivförslaget preciserar det avsedda tillämpningsområdet till att omfatta unionens gemensamma prioriteringar, däribland ett mer tillgängligt bostadsutbud samt byggande, omvandling, ombyggnad och renovering av byggnader för dessa ändamål. Detta är en tydlig förbättring jämfört med tidigare utkast till lagförslag, som endast omfattade sociala bostäder. I sin nuvarande utformning är dock den praktiska effekten osäker, och flera punkter kräver uppmärksamhet. Fastighetsägarna föreslår att följande förtydligas i lagtexten.

- Förankra bostadsfrågan i den operativa texten. För att garantera tillgänglighet och enhetlig tolkning bör den operativa definitionen uttryckligen ange att ränteavdragen omfattar utbudsfrämjande åtgärder på bostadsmarknaden, inklusive projekt för byggande, ombyggnad och renovering som stöder unionens mål för utfasning av fossila bränslen, energieffektivisering och stadsförnyelse.
- Bekräfta att offentlig medverkan inte är ett krav. Med den nuvarande hänvisningen till offentliga infrastrukturprojekt beviljar vissa medlemsstater undantaget endast för offentlig-privata projekt där offentliga myndigheter medverkar. Rådet bör bekräfta att ett projekt av allmänt intresse inte kräver att offentliga myndigheter deltar i eller finansierar projektet. Annars riskerar bestämmelsen att inte omfatta privatfinansierade bostäder, trots deras avgörande roll för att öka utbudet i den omfattning som krävs.
- Utöver förtydligandena ovan ser vi tydliga fördelar med att (a) göra undantaget obligatoriskt, och inte frivilligt, för alla bostäder, så att tillgängligheten inte är beroende av nationella införlivandeval – som ett alternativ riskerar det att reproducera på nationell nivå just den fragmentering som Omnibus är avsedd att åtgärda; och (b) utvidga det bortom byggande av bostäder till renovering i bredare utsträckning, där det tjänar unionens mål om minskade koldioxidutsläpp, energieffektivitet och stadsförnyelse. Finansieringsbehoven för renoveringsvågen omfattar hela bostadsbeståndet.

Artikel 4.5 – Företagsgrupper

I ATAD finns flera bestämmelser som gäller medlem i företagsgrupp. Artikel 4.5 i direktivet ger medlemsstaterna möjlighet att för en skattskyldig som är medlem i en koncern för affärsredovisningsändamål medge avdrag utifrån ett par olika modeller. En ändring föreslås så att medlemsstaten ska bli skyldig att medge den skattskyldige att tillämpa någon av de angivna metoderna. Det blir således inte längre möjligt för en medlemsstat att välja bort denna regel.

Sverige genomförde aldrig valmöjligheten i artikel 4.5. När Sverige genomförde ATAD i svensk lag (i kraft från 1 januari 2019) bedömde regeringen att det inte borde införas någon gruppregel eftersom

man med en sådan regel ”inte tar itu med den generella skuldsättningen i bolagssektorn.”, se prop. 2017/18:245. Uttalandet gjordes i ljuset av att Sverige hade långtgående idéer kring att neutralisera skattereglerna avseende finansiering med eget kapital respektive lånat kapital samt en ambition att minska skuldsättningsnivån i företagen (se t.ex. SOU 2014:40).

Fastighetsägarna välkomnar att regeln blir obligatorisk för medlemsstaterna men vill framhålla vikten av att Sverige omgående genomför de förslag till förbättrade koncernutjämningsregler som redan ligger på regeringens bord, se lagrådsremiss av 5 juni 2025 (se betänkandet SOU 2024:37 Förbättrade ränteavdrag för företag).

Fastighetsägarna önskar tillägga att det bör klargöras hur regeln om beräkningen av EBITDA i artikel 4.2 i ATAD förhåller sig till de metoder som anges i artikel 4.5.

Artikel 4.6 – carry forward och carry back

Fastighetsägarna har inget att erinra mot förslagen.

Ny artikel 4.9

Fastighetsägarna uppfattar att den tillagda regeln ska förhindra medlemsstaterna att behålla eller införa regler som motsvarar tillämpningsområdet för artikel 4 i ATAD om de avviker från vad som stipuleras i artikeln. Fastighetsägarna vill erinra om att EU:s kompetensområde inte omfattar regler om direkt skatt i sig. Emellertid har EU antagit ett flertal direktiv på området för direkt skatt på en legal grund i fördraget vilken reglerar harmonisering av ländernas lagstiftning i syfte att förbättra den inre marknadens funktionssätt (artikel 115 i Treaty of the functioning of the European Union). Fastighetsägarna anser att ländernas beskattningssuveränitet ska värnas. Vi anser dock att skattereglerna inte ska diskriminera vissa branscher eller leda till att svenska företag missgynnas i en internationell kontext. I detta avseende välkomnar vi att EU tar initiativ till att stärka konkurrenskraften genom bland annat ändringsförslagen rörande ränteavdrags-begränsningsreglerna. Vi vill dock, liksom ett stort antal europeiska organisationer i fastighetsbranschen (se bilagd skrivelse till detta remissvar) peka på att det råder stor olikformighet kring bolagsbeskattningsregler i olika medlemsstater och att, formuleringen i bestämmelsen till trots, denna olikformighet knappast åtgärdas genom dessa enskilda regler om ränteavdragsbegränsningar.

Anders Holmestig
VD Fastighetsägarna Sverige

Ulrika Hansson
Skattejurist