

Finansdepartementet

103 33 Stockholm

Remissyttrande

Ändrade regler om fördelning av avdrag för mervärdesskatt

Sveriges Allmännyttas är bransch- och intresseorganisationen för över 300 allmännyttiga kommunala och privata bostadsföretag som bygger och förvaltar hyresbostäder för alla i hela landet. Tillsammans har de omkring 1 miljon hyresbostäder. Vi bistår våra medlemmar så att de kan vara långsiktiga och konkurrenskraftiga aktörer på bostadsmarknaden. På så sätt bidrar vi gemensamt till en hållbar utveckling – ekonomiskt, miljömässigt och socialt.

Sveriges Allmännyttas synpunkter

Allmänt

Allmännyttiga bostadsbolag berörs i hög grad av de föreslagna ändringarna av reglerna om avdrag för mervärdesskatt. Bolagen äger, förvaltar och utvecklar fastigheter med både bostäder och lokaler. Fastighetsbestånden är ofta stora och komplexa. Byggnader, installationer och anläggningar är i många fall funktionellt sammanlänkade och används gemensamt, exempelvis genom gemensamma tekniska system, garage och energirelaterad infrastruktur.

Det är därför vanligt med inköp som avser både skattefria och skattepliktiga delar av verksamheten och som samtidigt är hänförliga till flera byggnader, delar av byggnader eller anläggningar, exempelvis vid inköp av energi i äldre bestånd.

Användningen av bostäder och lokaler varierar dessutom över tid. Hyresgäster byts ut, lokaler står periodvis tomma eller får annan användning. Samtidigt varierar vilka

SVERIGES ALLMÄNNYTTA

Besöksadress Hornsgatan 15
Box 474, 101 29 Stockholm
Tel 08-406 55 00

Org. nr 802000-1189, Styrelsens säte Stockholm
Plusgiro 92 84 72-0, Bankgiro 5887-5444
info@sverigesallmannytta.se, sverigesallmannytta.se



kostnader som är gemensamma till följd av bland annat ändrade driftförhållanden, underhållsåtgärder och investeringar.

I bostadsbolagens verksamhet behöver bedömningen av avdragsrätten löpande anpassas till förändringar i fastighetsbeståndet och till vad de enskilda inköpen avser.

Dessa förutsättningar är centrala att beakta vid utformningen av regler för fördelning av avdrag för ingående mervärdesskatt.

Sveriges Allmännyttas synpunkter har begränsats till de förslag som bedöms som mest relevanta för våra medlemsföretag. Synpunkterna avser framförallt hur den ytbaserade fördelningsmetoden har utformats och reglerats i förslaget.

Övergripande synpunkter på förslaget

Sveriges Allmännytta anser att den föreslagna lagtexten är komplex och svår att tolka, vilket medför en risk för att reglerna bli svåra att tillämpa i praktiken. Nedan följer några exempel på situationer där tillämpningen framstår som oklar.

- De föreslagna bestämmelserna introducerar nya begrepp¹. Samtidigt får begrepp som redan förekommer i mervärdesskattelagen, men som inte är definierade eller helt klara till sin betydelse, en avgörande betydelse för hur avdragsrätten ska bestämmas².
- Det är oklart i vilka situationer omsättningsmetoden anses ge en mer rättvisande bild och därmed har företrädare framför en ytbaserad fördelningsmetod³.
- Det saknas vägledning om hur uppdelningen per verksamhetsgren ska samspela med den ytbaserade fördelningsmetoden, särskilt när byggnader eller gemensamma kostnader används i flera verksamhetsgrenar⁴.
- De exempel som lämnas i promemorian ger begränsad vägledning för tillämpningen i större och mer komplexa fastighetsbestånd, vilket är normalfallet för allmännyttiga bostadsbolag.

¹ Exempelvis "enkla byggnad med underordnad funktion", "anläggning med underordnad funktion"

² Till exempel begrepp som verksamhetsgren, byggnad och anläggning kommer att få ökad betydelse i de föreslagna reglerna. Mervärdesskattelagen innehåller idag exempelvis ingen uttrycklig definition av begreppen byggnad eller anläggning. Utgångspunkten är i stället den harmoniserade definitionen av fast egendom enligt artikel 13 b i rådets genomförandeförordning (EU) nr 282/2011. När begreppen byggnad och anläggning ger en självständig och styrande betydelse i lagstiftningen kan det uppstå oklarheter kring hur begreppen ska tolkas.

³ se 13 kap. 29 f § andra stycket. "Den ingående skatt som får dras av **ska** dock bestämmas enligt 29 b-29 e §§ om det ger en mer rättvisande bild av i vilken utsträckning varorna eller tjänsterna används för transaktioner som medför avdragsrätt".

⁴ Jfr 13 kap. 29 a §, 29 f § och författningskommentaren till 29 a § tredje stycket.



Sveriges Allmännyttas anser att ytterligare analys och förtydliganden är nödvändiga innan lagstiftning genomförs.

Särskilda synpunkter på förslaget

Ingående skatt på varor och tjänster som avser byggnader

Sveriges Allmännyttas avstyrker ett införande av de särskilda regler som föreslås för ingående mervärdesskatt på varor och tjänster som används för byggnader⁵. Förslaget innebär ett omfattande och lagreglerat beräkningssätt för hur ingående mervärdesskatt ska hänföras till en byggnad eller byggnadsdel⁶. Reglerna förutsätter bedömningar på en detaljerad nivå, som i praktiken är svåra att tillämpa, särskilt i större och mer komplexa fastighetsbestånd, vilket är normalfallet för allmännyttiga bostadsbolag.

Redan idag ger tillämpningen av yta som fördelningsmetod upphov till tolknings- och avgränsningsfrågor, exempelvis vilka ytor som ska ingå i beräkningsunderlaget och hur tomställda lokaler ska behandlas.

Sveriges Allmännyttas bedömer att förslaget innebär en betydande administrativ börda och ökad risk för rättsliga tvister till följd av tolknings- och klassificeringssvårigheter. Det kan i förlängningen medföra ökade förvaltningskostnader, vilket påverkar såväl hyresnivåer som bolagens långsiktiga investeringsutrymme.

Sveriges Allmännyttas anser att det bör närmare analyseras hur de föreslagna bestämmelserna förhåller sig till mervärdesskattedirektivets syfte, systematik och grundläggande principer.

EU-domstolen har uttalat att när en medlemsstat inför bestämmelser som innebär ett avsteg från mervärdesskattedirektivets huvudregel om fördelning av avdrag utifrån omsättning, är staten skyldig att ta hänsyn till syftet med och systematiken i direktivet

⁵ 13 kap. 29 f-29 k §§

⁶ Den ingående mervärdesskatten för en gemensam kostnad ska hänföras till byggnader och byggnadsdelar. Del av byggnad som används gemensamt för andra delar av en byggnad ska hänföras till de övriga delarna. Det föreslås även särskilda regler för den ingående mervärdesskatten avseende enklare byggnader med underordnad funktion, anläggning med underordnad funktion och anläggning för energiproduktion. Om det finns flera verksamhetsgrenar ska en andel bestämmas för varje verksamhetsgren jfr. 13 kap. 29 a § samt författningskommentaren till 13 kap. 29 a § 3 stycket.



samt de principer som utgör grunden för det gemensamma systemet för mervärdesskatt, såsom principerna om skatteneutralitet och proportionalitet ⁷.

Enligt EU-domstolens praxis ska den alternativa beräkningsmetoden leda till ett resultat som är mer exakt⁸ än det som följer av den omsättningsbaserade metoden⁹ och som på ett objektivt sätt återspeglar den faktiska användningen.

Det bör bland annat analyseras om den precision som eftersträvas genom tvingande och detaljerade regler står i proportion till den administrativa bördan och de tillämpningssvårigheter som reglerna medför.

Det finns risk för att de föreslagna reglerna i vissa situationer inte återspeglar den faktiska användningen, eller kan leda till olika utfall i fråga om avdragsrätten för ingående mervärdesskatt, trots att det är fråga om samma typ av kostnader och att kostnaderna är hänförliga till ytor som används för samma ändamål. Det kan exempelvis aktualiseras vid hantering av gemensamma kostnader som avser parkeringsplatser.

Enligt förslaget ska ingående mervärdesskatt som avser en utomhusparkering, som utgör en anläggning med underordnad funktion till en byggnad eller del av byggnad, behandlas som ingående skatt för de byggnader eller byggnadsdelar som anläggningen används för. Om parkeringsupplåtelsen är skattepliktig i annan omfattning än den verksamhet som bedrivs i de byggnader som parkeringen används för, kan detta leda till att fördelningen inte fullt ut återspeglar den faktiska användningen av parkeringsytan¹⁰.

Sveriges Allmännyttas föreslår att regler för hur avdrag för ingående mervärdesskatt ska beräknas utformas utifrån mer övergripande och praktiskt hanterbara principer. En mer detaljerad beräkning bör tillåtas, men inte göras obligatorisk.

Ikraftträdande och övergångsbestämmelser

Sveriges Allmännyttas avstyrker förslaget om att lagändringarna ska träda i kraft den 1 januari 2027.

Förslaget innebär förändringar i hur avdrag för ingående mervärdesskatt ska hanteras. Ändringarna kräver anpassningar av system, rutiner och arbetssätt. Ett ikraftträdande den 1 januari 2027 bedöms inte ge tillräckligt med tid för nödvändiga anpassningar. Ikraftträdandet bör senareläggas.

⁷ BLC Baumarkt, C-511/10 punkt 16 och 22.

⁸ Jfr Rey C-332/14

⁹ Banco Mais C-183/13 punkt 32

¹⁰ Jfr Skatteverkets Ställningstagande "Mervärdesskatt vid upplåtelse av parkeringsplatser till lokal- och bostadshyresgäster", dnr 8-156413-2025



Sveriges Allmännyttan anser att de ändrade fördelningsprinciperna inte bör få genomslag i pågående justeringsperioder för investeringsvaror. Det kan medföra att avdrag för investeringar som gjorts före ikraftträdandet behöver justeras för tid därefter, vilket kan få betydande ekonomiska konsekvenser. Om reglerna ger ett sådant genomslag bör särskilda övergångsbestämmelser införas.

Stockholm den 20 februari 2026

Cathrine Holgersson
Vd