

Finansdepartementet
Skatte- och tullavdelningen, Enheten för
mervärdesskatt och punktskatter
Dnr Fi2020/05159

Stockholm 16 mars 2021

fi.remissvar@regeringskansliet.se
johan.westlund@regeringskansliet.se

Remiss av promemorian Frivillig skattskyldighet för mervärdesskatt vid uthyrning av lokaler (Fi2020/05159)

FAR har beretts tillfälle att yttra sig över förslaget till föreskrifter om *promemorian Frivillig skattskyldighet för mervärdesskatt vid uthyrning av lokaler (dnr. Fi2020/05159)*.

FAR får med anledning av detta anföra följande.

Bakgrund

I promemorian beskrivs de generella förutsättningarna för en eventuell förändring av mervärdesskattereglerna så att frivillig skattskyldighet blir möjlig även vid uthyrning av lokaler till hyresgäster som inte bedriver mervärdesskattepliktig verksamhet eller har rätt till återbetalning. Det anges även vissa avgränsningar avseende en sådan förändring. Den beskrivna förändringen är i nuläget inte något förslag från Finansdepartementet. Syftet med promemorian är att ersätta en s.k. hearing och att ge departementet ett så brett beslutsunderlag som möjligt genom i ett tidigt skede få in synpunkter från berörda parter kring den möjliga förändringen. Promemorian har ställt tre frågor som besvaras nedan.

FAR:s svar på frågor ställda i promemorian

1. *Bör reglerna om frivillig skattskyldighet ändras så att det blir möjligt att bli frivilligt skattskyldig även för uthyrning av lokaler som inte stadigvarande används i en verksamhet som medför skattskyldighet eller rätt till återbetalning?*

FAR anser att reglerna bör ändras men att starka skäl talar för att en sådan ändring även bör kombineras med en inte alltför restriktiv möjlighet att gå ur den frivilliga skattskyldigheten. Enligt dagens regelverk upphör den frivilliga skattskyldighet när uthyrning sker till en hyresgäst som inte bedriver verksamhet som medför skattskyldighet eller rätt till återbetalning, om fastigheten inte längre kan hyras ut p.g.a. brand eller annan orsak som fastighetsägaren inte råder över, om fastigheten rivs eller om fastigheten säljs och säljaren och köparen före tillträdesdagen ingår skriftligt avtal om att den frivilliga skattskyldigheten inte ska övergå. Av de olika utträdesgrunderna torde uthyrning till en ej skattskyldig hyresgäst vara den vanligast förekommande.

Syftet¹ med att utöka den frivilliga skattskyldigheten till att omfatta även uthyrning till verksamhet som inte medför skattskyldighet eller rätt till återbetalning, i stället för att införa en obligatorisk skattskyldighet, skulle enligt FAR motverkas om det inte även fanns en möjlighet att gå ur den frivilliga skattskyldigheten. Risken är annars att en mycket stor del av de lokaler som hyrs ut i landet med tiden kommer att omfattas av mervärdesskatt och att Sverige i praktiken kommer att få ett system med en obligatorisk skattskyldighet för mervärdesskatt vid uthyrning av lokaler. Flexibilitet och möjligheten att anpassa mervärdesskattehanteringen utifrån den aktuella situationen, parterna och marknaden är prioriterat.

Den risk för missbruk som ges uttryck för i promemorian om en utökad möjlighet till utträde ur den frivilliga skattskyldigheten införs bör t.ex. kunna hanteras genom införandet av karensregler. Som ett alternativ kan också övervägas att se över möjligheten att låta definitionen av investeringsvaror, och de därtill hörande reglerna om jämkning av ingående skatt, inkludera även fastigheter som varit föremål för renoveringar (dvs åtgärder som inte utgör investeringsvaror enligt mervärdesskattelagens definition) över ett visst gränobelopp. Det regelverket anses dock betungande redan idag vilket kan tala emot en sådan ändring.

FAR noterar även att möjligheterna att erhålla avdrag för ingående skatt på kostnader för reparation och underhåll vid byte till en ny, ej skattskyldig hyresgäst, upphört i och med Högsta förvaltningsdomstolens avgörande i HFD 2020 ref. 44, trots att åtgärderna föränsades av det slitage som fastigheten varit utsatt för under den tid den använts för skattepliktig uthyrning. Högsta förvaltningsdomstolens dom bör i denna del även minska riskerna för missbruk av en utökad utträdesmöjlighet.

2-3. Vilka för- respektive nackdelar skulle en ändring medföra?

FAR delar i princip promemorians beskrivning av effekterna av en utökad frivillig skattskyldighet i avsnitt 3 och 5. De för- och nackdelar som nämns i dessa avsnitt behöver inte upprepas här.

Viktigare är att lyfta vad som enligt FAR:s mening bör vara ett av de främsta motiven till en förändrad reglering; nämligen att minska mervärdesskattelagstiftningens negativa inverkan på hyresmarknaden. Det nuvarande regelverket får till effekt att exempelvis nybyggnationer eller renoveringar inte genomförs då hyresgäster inte bedriver mervärdesskattepliktig verksamhet, att icke mervärdesskattepliktiga hyresgäster inte får tillgång till lokaler, att kumulativa effekter uppstår genom s.k. dold moms etc. En utökad frivillig skattskyldighet skulle bemöta denna problematik.


Som beskrivs innebär dock en frivillig skattskyldighet fördelar för vissa hyresvärdar och hyresgäster på en viss marknad medan det innebär en nackdel för andra på en annan marknad. För att uppnå ett så väl fungerande system som möjligt måste en utökad frivillig skattskyldighet kompletteras med en viss flexibilitet. Därför är det helt centralt att införandet av en frivillig skattskyldighet för uthyrning av lokaler även till verksamheter som inte medför skattskyldighet eller har rätt till återbetalning kombineras med en inte alltför restriktiv möjlighet till utträde ur systemet. Därigenom kan parterna, inom rimliga ramar, välja att tillämpa den frivilliga skattskyldigheten på ett sätt som är effektivt i det enskilda fallet och därmed säkrar en väl fungerande hyresmarknad. FAR noterar att de offentligfinansiella effekterna av ett införande av skattskyldighet för uthyrning av lokaler bedöms vara positiv.

I tillägg till att råda bot på mervärdesskattelagstiftningens negativa inverkan på hyresmarknaden får en ändring även anses innebära en väsentlig förenkling av regelverket. FAR utgår här från att ett slopat krav på att hyresgästen ska bedriva verksamhet som medför skattskyldighet eller rätt till återbetalning

¹ Se svar på fråga 2 och 3 nedan.

även innebär att kravet på ”stadigvarande användning” i sådan verksamhet kommer att utmönstras. I begreppet stadigvarande anses idag ligga både att hyresgästen ska ha rätt till en viss bestämd yta och att uthyrningen måste vara stadigvarande, vilket många gånger leder till osäkerhet och skapar problem. Exempelvis kan inte företag som ingår i en och samma koncern dela på samma lokalyta. Detsamma gäller för företag som av olika anledningar inte har råd eller önskar hyra egna lokaler utan som delar lokaler med andra företag. FAR bedömer att en stor andel av de komplicerade gränsdragningsproblemen mellan i grunden skattefri upplåtelse av fastighet och andra obligatoriskt skattepliktiga tjänster i praktiken kommer att upphöra om det blir möjlighet att tillämpa frivillig skattskyldighet även på upplåtelser som inte är av stadigvarande karaktär, t.ex. olika former av kortidsupplåtelser eller upplåtelser som visserligen avser fastighet men inte en viss bestämd yta. Med en sådan förändring minskar komplexiteten i mervärdesskatteregelverket, och precis som när det särskilda ansökningsförfarandet slopades år 2014, de negativa konsekvenserna av en eventuell felbedömning av regelverket.

FAR



Markus Thaler

Ordförande i FAR:s Specialistgrupp för skatt