

Finansdepartementet  
Skatte- och tullavdelningen, enheten för mervärdesskatt och punktskatter  
Johan Westlund  
103 33 Stockholm

Stockholm  
2021-03-21

Vår referens  
Patrick Krassén

Dnr  
Fi2020/05159

## Remissyttrande

### Promemorian *Frivillig skattskyldighet för mervärdesskatt vid uthyrning av lokaler*

Företagarna har beretts möjlighet att avge remissyttrande om den rubricerade promemorian. Här följer våra synpunkter.

#### Förslaget i korthet

Promemorian innehåller inga förslag till lagändringar, utan har till syfte att samla in synpunkter, som alternativ till en hearing. Förslaget är att införa möjlighet till frivillig skattskyldighet vid uthyrning av lokaler även till hyresgäster som inte bedriver mervärdesskattepliktig verksamhet eller har rätt till återbetalning av mervärdesskatt. Regeringen önskar genom remissen få synpunkter på förslaget och vilka för- respektive nackdelar, särskilt ekonomiska eller administrativa aspekter, som det skulle innebära.

#### Företagarnas inställning

Företagarna har uppmärksammats av småföretagare i ett flertal branscher på de problem som uppstår i hyressituationer vid momsfri verksamhet – men även vid till exempel blandad verksamhet, deltidshyra, uthyrning vid olika tider på dygnet, delad hyra och andra aspekter som berörs i den hemställda från Svenskt Näringsliv och Fastighetsägarna som det hänvisas till i promemorian.

Ett huvudproblem som promemorians frågeställning utgår från är s.k. dold moms. Det är inte möjligt att i varje läge bedöma hur hög denna är. En övergång till momsbelagd hyra skulle göra momsbedjaren tydligare. Samtidigt konstaterar promemorian (5.4) att hyresvärdar sannolikt skulle välja momsskyldighet om kostnaden kan övervältras på hyresgästen genom högre hyra.

Om en hyresgäst som bedriver momsfri verksamhet får moms lagd på sin hyra, kan det bli en ren utgiftsökning netto. För verksamheter som erhåller kompensation för moms, exempelvis inom utbildningsväsendet, är det inte givet att kompensationen skulle motsvara momsuttaget. Det är oklart om frågan om en motsvarande reduktion av underlaget för hyresmomsen ska lämnas enkom upp till förhandlingar mellan hyresvärd och hyresgäst.

Momsfria verksamheter som bekostas av skattemedel, till exempel i vård- eller skolsektorn, eller ideella organisationer som finansieras genom medlemsavgifter, skulle vid införande av moms på hyran behöva erhålla högre anslag från det offentliga, respektive höja medlemsavgifterna. Flera företrädare för kommunerna har pekat på detta i sina remissvar. Syftet med ett system med frivillig hyresmoms bör inte vara att, allt annat lika, öka kostnaden för hyresgäster netto. Emellertid är hyressättningen för lokaler i princip fri i de flesta branscher, vilket gör att hyran även med moms inräknad kommer att anpassas efter efterfrågan över tid.

Samtidigt måste det som sagt beaktas att dagens system medför problem för många moms fria verksamheter. Svenska Kyrkan nämner exempelvis i sitt remissvar att dess verksamheter, som är moms fria, har svårt att hitta lokaler att hyra på många platser. När fastighetsägarna "inser att verksamheten inte är mervärdesskattepliktig och att det kommer att få konsekvenser på tidigare avdragen moms för investeringar och påverkan på avdragsrätten drar de sig ur förhandlingarna", skriver Svenska Kyrkan. Samma problem kan drabba också exempelvis föreningar, fristående skolor och förskolor, och ha en hämmande effekt på nödvändiga investeringar i nya byggnader för sådana verksamheter. I förlängningen minskar det också etableringsmöjligheterna för privata aktörer i viktiga välfärdssektorer.

Som påpekas i promemorian finns det potentiella kostnadsminskande faktorer vid en momsskyldighet, som lägre kostnader för renoveringar av berörda lokaler och lägre administrativa kostnader. Ett större utbud av lokaler att välja på för moms fria verksamheter kan också ha en dämpande effekt på eventuell tendens till hyreshöjningar vid övergång till momsskyldighet. Inga beräkningar om detta redovisas dock i promemorian.

## **Promemorians frågor**

I promemorian ombeds remissinstanserna svara på tre konkreta frågor. Nedan följer Företagarnas svar.

*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?*

Ja, Företagarna anser att skälen för att införa möjlighet till sådan frivillig momsskyldighet överväger.

*2. Vilka fördelar skulle en sådan ändring medföra? Svaret kan till exempel redogöra för ekonomiska eller administrativa problem som finns med dagens regler men som skulle åtgärdas av förändringen.*

De direkta fördelarna är minskade administrativa krav för hyresvärdar, ökade möjligheter till flexibla uthyrning, lägre kostnader vid renoveringar och ökad tydlighet i mervärdesskattesystemet. De indirekta fördelarna är bland annat potentiellt ökat utbud av hyreslokaler, minskade inlåsningsperioder och minskad konkurrenssnedvridning gentemot uthyrning till offentlig verksamhet.

*3. Vilka nackdelar skulle en sådan ändring medföra? Svaret kan till exempel redogöra för ekonomiska eller administrativa problem som förändringen skulle orsaka.*

På kort sikt ökar kostnaden för mervärdesskatt för hyresgäster om moms läggs på hyran. Det är svårt att bedöma hur stor denna effekt blir. Det kan med fog antas att den blir olika stor i olika städer/områden och för olika verksamheter. Momsfria verksamheter som finansieras med skattemedel kommer att behöva få ökade anslag från kommun/region för att täcka den ökade kostnaden (eftersom möjligheten att övervältra momsen på konsumenten inte finns). Genom att systemet är frivilligt kommer hyresgästernas transaktionskostnad öka något genom att de behöver ta reda på om hyresvärderna tillämpar hyresmoms eller inte.

Patrick Krassén  
Skattepolitisk expert  
Företagarna

Fredrik Östbom  
Samhällspolitisk chef  
Företagarna