



## LRF:s yttrande angående promemorian ”Frivillig skattskyldighet för mervärdesskatt vid uthyrning av lokaler”

Lantbrukarnas Riksförbund (LRF) har beretts tillfälle att yttra sig över rubricerat ändringsförslag och anför 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. Slutligen ställs vissa frågor till remissinstanserna att besvara. 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 att i ett tidigt skede få in synpunkter från berörda parter kring den möjliga förändringen.

### LANTBRUKARNAS RIKSFÖRBUND

Nedan presenterar LRF sina kommentarer till förslagen.

LRF anser att den hemställan som Svenskt Näringsliv och Fastighetsägarna lämnat in, och som ligger till grund för aktuell frågeställning, belyser ett antal viktiga frågor och problem med dagens mervärdesskattelagstiftning.

Ur LRF:s perspektiv, men även ur samhällets perspektiv, är viktigt att lagstiftningen leder till ett effektivt nyttjande av de byggnader och anläggningar som finns. Dagens mervärdesskattelagstiftning leder ofta till att vissa grupper ställs utanför, eller i vart fall får svårt att hyra vissa byggnader och anläggningar. Detta gäller särskilt sådana där det finns så kallad investeringsmoms som kan bli föremål för jämkning. Idag är det vanligt att en fastighetsägare hellre låter en byggnad eller anläggning stå tom än att hyra ut den till en hyresgäst som inte avser bedriva momspliktig verksamhet däri. Detta är något som LRF finner olyckligt och vi ser gärna att lagstiftningen förändras i detta avseende så att fastighetsägaren inte blir jämkningsskyldig för investeringsmoms.

MARTIN MÖRMAN, skatteexpert [martin.morman@lrf.se](mailto:martin.morman@lrf.se)

Promemorian tar upp de problem som dagens mervärdesskattelagstiftning ger upphov till. Promemorian tar även på ett pedagogiskt sätt upp de problem som olika typer av förändringar av lagstiftningen kan förväntas leda till.

Sveriges lant- och skogsbrukare bedriver, av uppenbara skäl, lejonparten av sin verksamhet utanför tätorterna. Det är sällsynt att lant- och skogsbruksföretag hyr byggnader och anläggningar inne i tätort och det är lika sällsynt att lant- och skogsbruksföretag äger och hyr ut byggnader och anläggningar inne i tätort.

Desto vanligare är det att dessa företag äger och hyr ut, respektive hyr in, byggnader och anläggningar utanför tätort. Det får anses vara ovanligt att lant- och skogsbruksföretag hyr in byggnad eller anläggning för att nyttja i egen mervärdesskattefri verksamhet. Desto vanligare är det att byggnader och anläggningar hyrs ut till hyresgäst som avser nyttja hyrd yta i mervärdesskattefri verksamhet. Den förändring av lagstiftningen som nu diskuteras skulle alltså leda till positiva förändringar för Sveriges lant- och skogsbrukare eftersom ökad möjlighet till frivillig skattskyldighet leder till lägre kostnader för mervärdesskatt.

LRF ställer sig positiva till en sådan förändring av mervärdesskattelagen.

I promemorian ställs ytterligare tre frågor som remissinstanserna uppmanas att svara på. LRF redogör nedan för vår syn på frågorna.

*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?*

Det är inte helt utan problem att införa en sådan lagstiftning. LRF anser dock att fördelarna överväger nackdelarna och det bör vara möjligt att bli frivilligt skattskyldig för uthyrning av lokaler även fast hyresgästen inte nyttjar lokalen i mervärdesskattepliktig verksamhet.

LRF anser att hyresvärd och hyresgäst gemensamt ska kunna teckna ett avtal som innebär att hyra belastas med mervärdesskatt även i dessa fall. Hyresvärden bör dock inte på eget bevåg kunna belägga hyra med moms utan det bör krävas att parterna avtalar om att hyresvärden ska bli frivilligt skattskyldig och därmed fakturera hyra med mervärdesskatt.

LRF ställer sig positiva till en sådan förändring av mervärdesskattelagen.

*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.*

Den största fördelen med en sådan lagstiftning är att landets byggnader och anläggningar kommer att nyttjas på ett effektivare sätt. Detta gäller framförallt byggnader och anläggningar som har investeringsmoms och som därför kan bli föremål för jämkning. Med en förändrad lagstiftning skulle möjligheterna att hyra ut denna typ av byggnader och anläggningar öka. Det leder till fördelar för fastighetsägarna som får ökade möjligheter att hyra ut, det leder till effektivare nyttjande av landets fastigheter, samt att det leder till ökade möjligheter för hyresgäster att få hyra byggnader och anläggningar.

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

Promemorian belyser de nackdelar som en ändrad lagstiftning skulle innebära. I dag belastas hyresgästen med så kallad dold mervärdesskatt avseende kostnader som hyresvärden inte haft avdragsrätt för. Hyran som betalas kan, lite förenklat, anses bestå av tre delposter: Hyresvärdens mervärdesskattepliktiga kostnader, hyresvärdens mervärdesskattefria kostnader, samt hyresvärdens avans.

Med dagens lagstiftning belastas hyresgästen med dold mervärdesskatt på den första av dessa. Skulle mervärdesskattelagen ändras i enlighet med förslaget skulle det innebära mervärdesskatt om 25% på alla tre av dessa delar. Allt annat lika innebär det en förhöjd kostnad för hyresgästen som saknar avdragsrätt för den debiterade mervärdesskatten. För hyresvärden skulle det dock vara en fördel eftersom denne får minskade kostnader i och med avdragsrätt för ingående mervärdesskatt. Av denna anledning är det viktigt att hyresvärden inte ensamt kan besluta om att bli frivilligt skattskyldig utan hyresgästen bör acceptera och godkänna detta i ett avtal.

I den mån det finns investeringsmoms kommer det dock sannolikt att leda till ett gynnsammare läge för såväl hyresvärd som hyresgäst. Detta eftersom fastighetsägaren inte behöver återbetala moms till Skatteverket via jämningsinstitutet.

#### **Administrationskostnader**

Dagens regelverk ställer höga krav på uthyrarens administration vad gäller avdragsrätt för ingående mervärdesskatt. Detta gäller framförallt för de uthyrare som hyr ut både mervärdesskattepliktiga och mervärdesskattefria byggnader och anläggningar. En fastighetsägare som innehar flera fastigheter har normalt ett stort antal pro-ratamodeller, ofta flera per fastighet samt ytterligare några för bolagsgemensamma kostnader, för att hantera bolagets ingående moms. Även med en lagförändring skulle sannolikt många byggnader och anläggningar, främst de utan investeringsmoms, fortsatt hyras ut utan mervärdesskatt i den mån detta är lönsamt, om lagstiftningen fortsatt innehåller ett sådant alternativ.

Fastighetsägarnas komplicerade administration för att hantera ingående moms torde därför kvarstå.

### **Stadigvarande bostad**

Begreppet stadigvarande bostad ställer till med många svåra bedömningssituationer där resultatet ofta blir att byggnad, eller del av byggnad, räknas som stadigvarande bostad trots att ytan används för näringsverksamhet. LRF anser att det vore önskvärt om byggnad, eller del av byggnad, som idag anses som stadigvarande bostad, men som används i näringsverksamhet inte omfattas av de begränsningar som stadigvarande bostad innebär.

LRF är positiva till att dagens avdragsförbud såväl som möjligheten till frivillig skattskyldighet ses över avseende stadigvarande bostad.

### **Möjligheten att kliva ur den frivilliga skattskyldigheten**

Dagens lagstiftning innehåller en viss möjlighet för parterna att ångra sig ifall en byggnad eller anläggning blivit föremål för frivillig skattskyldighet. Det finns även en möjlighet att kliva ur vid händelse som till exempel brand, byte av hyresgäst med mera. Det är viktigt att det fortsatt finns en sådan möjlighet att kliva ur den frivilliga skattskyldigheten och det skulle vara fördelaktigt om denna möjlighet utökades.

Syftet med dagens lagstiftning är att fastighetsägare, med fler, inte ska hoppa in och ut ur systemet. Ur LRFs perspektiv torde detta dock inte vara något större bekymmer vare sig för den skattskyldige eller för Skatteverket varför LRF gärna ser att regelverket lättas upp så att det blir möjligt att träda ur systemet vid fler tillfällen än idag.

Stockholm den 16 mars 2021

Victoria Bondesson  
Enhetschef  
Lantbrukarnas Riksförbund

Martin Mörman  
Skatteexpert  
Lantbrukarnas Riksförbund