



Dnr 2020/0451 KS-2
Diarietkod: 131

Svar på remiss från Regeringskansliet, Finansdepartementet avseende promemorian Frivillig skattskyldighet för mervärdesskatt vid uthyrning av lokaler

Fråga 1

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

Svar:

Nej, förslaget skulle förenkla för fastighetsägaren men innebära högre kostnader för hyresgäster som bedriver skattefria verksamheter.

Fråga 2

Vilka fördelar skulle en sådan ändring medföra?

Svar:

Förslaget skulle innebära minskad administration för fastighetsägare som hyr ut lokaler eftersom all moms som hör till en fastighet blir avdragsgill jämfört mot dagens regler då momsen ska delas upp i avdragsgill del och ej avdragsgill del. Dock kommer fastighetsägare som har fastigheter med både bostäder och lokaler, inte få minskad administration avseende fördelning av momsen.

Förslaget skulle underlätta vid byte av hyresgäster från en med skattepliktig verksamhet till en annan med ej skattepliktig verksamhet eftersom fastighetsägaren enligt dagens regler behöver betala tillbaka moms som tidigare har dragits av i samband med investeringar. När det gäller nybyggda eller nyrenoverade fastigheter kan återbetalningen uppgå till betydande belopp. Dagens regler innebär att det kan bli dyrt för fastighetsägaren att byta hyresgäst och att en hyresgäst som bedriver skattepliktig verksamhet kan få svårt att hyra lokaler.

Fråga 3

Vilka nackdelar skulle en sådan ändring medföra?

Svar:

Förslaget innebär att det blir dyrare för en hyresgäst som bedriver skattefri verksamhet att hyra lokaler. Fastighetsägaren får avdrag för momsen och skulle kunna sänka hyran med motsvarande belopp. Hyran beläggs dock med 25 procent moms som blir en kostnad för hyresgästen. Hyran ska täcka fastighetsägarens kostnader för mark, investeringsutgifter för ny- och ombyggnation, driftskostnader, fastighetskatt och finansieringskostnader samt ge fastighetsägaren en vinst. Eftersom fastighetsägaren inte får någon lägre kostnad när det gäller bland annat mark och fastighetskatt medan hela hyran belastas med 25 procent moms blir det ökad kostnad för hyresgästen.

Hyresgäster som bedriver skattepliktig verksamhet är bland annat den ideella sektorn, friskolor och vårdcentraler. När hyresvärden vill hyra ut med moms kan det vara svårt för dessa verksamheter att beräkna effekter av hyra med eller utan moms och på så sätt få högre kostnader än de borde ha. Hyresvärden får ett förhandlingsövertag jämfört med hyresgästen.

Det kan bli svårt för till exempel en friskola att hyra en nyproducerad fastighet med moms i ett storstadsområde där fastighetsägarens kostnad för mark är hög. Fastighetsägaren har då en finansieringskostnad för marken som kommer att belasta hyran under hela hyresperioden och den kostnaden blir 25 procent dyrare för hyresgästen.

För kommunens del kan det komma krav på högre skolpeng och ersättning för vård (ej stadigvarande boende) från fristående aktörer eftersom hyran för dessa lokaler blir dyrare.