



Yttrande

Datum	SFV diarienummer	Sida
2021-03-24	3278/20	1 (3)
	Er beteckning	
	Fi2020/05159	

Handläggare
Isabel Aspholm
E-post
isabel.aspholm@sfv.se

*Regeringskansliet
Finansdepartementet
Stockholm*

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

Yttrande över Finansdepartementets remiss av promemorian

Frivillig skattskyldighet för mervärdesskatt vid uthyrning av lokaler

Inledning

Statens fastighetsverk (SFV) har mottagit och svarar härmed på remiss gällande frivillig skattskyldighet vid uthyrning av lokaler. Handlingen som SFV tagit del av är *"Promemoria Frivillig skattskyldighet för mervärdesskatt vid uthyrning av lokaler"*. Nedan redogörs för vår ståndpunkt kring de frågor som promemorian ställer ut.

SFV:s uppdrag och fastigheter

SFV ansvarar för att förvalta en viss del av statens fasta egendom. Verket ska inom sitt uppdrag bidra till ett hållbart byggande och en hållbar förvaltning. SFV förvaltar en sjundedel av Sveriges yta och cirka 3000 byggnader. Många av SFV:s objekt är statliga byggnadsminnen med skyddsföreskrifter.

Eftersom Statens fastighetsverk är en myndighet som har rätt till kompensation för ingående moms oavsett om verksamheten medför skattskyldighet eller inte, berörs myndigheten endast marginellt om den beskrivna lagändringen skulle träda i kraft. Svaret har därför ett mer teoretiskt perspektiv, och resonemangen är hypotetiska utifrån våra iakttagelser av fastighets- och uthyrningsmarknaden.

Sammanfattning

Generellt sett ställer vi oss positiva till en lagändring så att avdragsrätt för mervärdesskatt införs för lokaler där icke skattepliktig verksamhet bedrivs. Vi ser en fördel i lättnader av administrativ börda för hantering kring uppdelning av lokaler i skattepliktiga respektive icke skattepliktiga delar. Den förlorande parten med en lagändring bör vara hyresgästen som får ökade lokalkostnader, men eftersom icke skattepliktiga hyresgäster redan idag beläggs med det som kallas "dold mervärdesskatt", finns en möjlighet att ökningen inte medför väsentliga skillnader jämfört med dagens situation. På mindre orter där utbudet av lokaler är begränsat, är vi av uppfattningen att genomslagskraften i t ex ökat lokalutbud kan bli begränsad.

SFV:s synpunkter

1. Ska det vara möjligt att bli frivilligt skattskyldig även för uthyrning av lokal till icke skattepliktig verksamhet?

Dagens regler för frivillig skattskyldighet finns till för att man vill skydda icke skattepliktiga hyresgäster från kostnadsökningar. Vad som dock i praktiken sker är att hyresvärderna ändå utsätter dessa hyresgäster för kostnadsökningar i form av det som kallas "dold mervärdesskatt". Ett annat exempel är att med dagens jämningsregler för redan gjorda avdrag blir de hyresvärdar som väljer att hyra ut till hyresgäster som bedriver icke skattepliktig verksamhet, tvingade att "justera" hyresbeloppet för att täcka kostnaderna för återbetalningsskyldigheten. Med detta i åtanke lyckas dagens regler inte skydda icke skattepliktiga hyresgäster från kostnadsökningar. Därför är SFV av åsikten att reglerna om frivillig skattskyldighet bör ändras så att det blir möjligt att bli frivilligt skattskyldig även för uthyrning till icke skattepliktig verksamhet.

2. Vilka fördelar skulle ändringen medföra?

En fördel med ändring av reglerna består av att den administrativa bördan för att dela upp byggnader där verksamheter av olika slag bedrivs i momspliktig respektive icke momspliktig verksamhet minskar betydligt. Vi är av uppfattningen att det bör vara svårt att komma åt problemet med uppdelning av en lokal rent systemmässigt eftersom det kommer fakturor som ibland avser enbart vissa delar av lokaler, och som ibland avser hela lokalen och alltså behöver delas upp i avdragsgillt respektive icke avdragsgillt. När en helt systematiserad lösning är svår att uppnå, blir hanteringen av detta till stor del manuell, vilket lämnar utrymme för fel (och regelfusk i form av att man drar av hela moms på en faktura som avser både skattepliktig och icke skattepliktig del av lokalen) till följd av mänsklig faktor. En regeländring skulle sannolikt avhjälpa administrativ börda för företag men även medföra att redovisningen av mervärdesskatten i större utsträckning skulle bli "lätt att göra rätt".

3. Vilka nackdelar skulle ändringen medföra?

Den förlorande parten med en ändring skulle bli den hyresgäst som bedriver icke skattepliktig verksamhet då ändringen resulterar i ökade lokalkostnader. Det är dock oklart hur stora kostnadsökningar dessa hyresgäster skulle utsättas för då de redan i dagsläget blir föremål för den s.k. dolda mervärdesskatten. Däremot kan ändringen medföra ett ökat utbud av lokaler för dem som inte bedriver skattepliktig verksamhet. Här behöver en bedömning göras av vad som är det större problemet, hyreskostnaden eller utbudet av lokaler. Görs bedömningen att lokalutbud är ett större problem än kostnadsfrågan, är en ändring av regelverket befogad. Till saken hör, att ett ökat lokalutbud kan leda till ökad konkurrens mellan hyresvärdar, och en prisjustering kan bli möjlig genom marknadsmekanismer.

Generellt sett bör mervärdesskatteplanering vara en större del av lokalmarknaden i storstäderna än på mindre orter. Detta då det finns fler aktörer både på hyresvärdssidan och hyresgästsidan, samt fler lokaler i omsättning. Exempelvis, ju större fastighetsbolag, desto större möjligheter finns till storskaliga kostnadseffektiviseringar och därmed kan planering av mervärdesskatt göra större skillnad. På mindre orter där utbudet av lokaler är begränsat, kan därför positiva effekter av ökat utbud bli marginella eller rentav utebli.



Yttrande

Datum	SFV diarienummer	Sida
2021-03-24	3278/20	3 (3)
	Er beteckning	
	Fi2020/05159	

Beslut

Detta yttrande har beslutats av *generaldirektör Ingrid Eiken Holmgren*. *Enhetschef Mariette Molin* har varit föredragande. I handläggningen har *också rättschef Mats Wiberg*, *finansdirektör Mats Wikström* och *ekonom Linda Wiberg* deltagit.

Ingrid Eiken Holmgren

Isabel Aspholm