



SVENSKT NÄRINGSLIV

Finansdepartementet
Skatte- och tullavdelningen
Enheten för mervärdesskatt och
punktskatter
fi.remissvar@regeringskansliet.se
johan.westlund@regeringskansliet.se

Vår referens: 2020-226
Er referens: Fi2020/05159

Stockholm, 2021-03-19

Remiss av PM med skriftlig hearing avseende *Frivillig skattskyldighet för mervärdesskatt vid uthyrning av lokaler*

Föreningen Svenskt Näringsliv har beretts tillfälle att avge yttrande över angivet betänkande och ansluter sig till vad Näringslivets Skattedelegation anfört i bifogat yttrande.

SVENSKT NÄRINGSLIV

Johan Fall

Anna Sandberg Nilsson

NSD
N Ä R I N G S L I V E T S
S K A T T E -
D E L E G A T I O N

Finansdepartementet
Skatte- och tullavdelningen
Enheten för mervärdesskatt och
punktskatter
fi.remissvar@regeringskansliet.se
johan.westlund@regeringskansliet.se

Er referens: Fi2020/05159

Stockholm, 2021-03-19

Remissyttrande

Remiss av PM med skriftlig hearing avseende *Frivillig skattskyldighet för mervärdesskatt vid uthyrning av lokaler*

Näringslivets Skattedelegation (NSD) lämnar följande synpunkter.

Sammanfattning

Fråga 1: Bör frivillig skattskyldighet även tillåtas till moms fria hyresgäster?

Ja, NSD anser att den frivilliga skattskyldigheten måste förändras och även tillåta momspliktig uthyrning till moms fria hyresgäster.

Fråga 2: Vilka fördelar medför en sådan ändring?

NSD anser

- Att förändrade regler kan, till skillnad mot idag, bättre uppfylla momsens syfte och ändamål (se 1.1).
- Att förändrade regler ger positiva effekter på skatteintäkter, utbud, nyttjandegrad och samhällskostnader (se 1.2).
- Att momsens styrande negativa effekter kan åtgärdas vilket, i sin tur, medför ett större utbud för fler hyresgäster och att fler aktiviteter möjliggörs för föreningsliv och näringsliv (se 1.3).
- Att en större transparens uppnås med öppet debiterad moms på hyran istället för dold moms. Vidare kan effekten på hyresnivå och investeringar inte betraktas isolerat, utan måste vägas ihop med övriga styrande effekter som momsen medför (se 1.4).

Huvudmän i NSD är:

**Stockholms Handelskammare * Föreningen Svenskt Näringsliv
Svenska Bankföreningen * Svensk Försäkring * Fastighetsägarna Sverige**

Kansli: Postadress 114 82 Stockholm, Besöksadress Storgatan 19
Telefon 08/553 430 00, Telefax 08/553 430 99

NSD

NÄRINGS- LIVETS SKATTE- DELEGATION

- Att en ökad konkurrensneutralitet uppnås med aktörer i blandad verksamhet, i offentlig verksamhet och i snarlik verksamhet som omfattas av obligatorisk moms (se 1.5).
- Att avdragsförbudet för stadigvarande bostad slopas eller utreds för att säkerställa att hemarbete, klimat- och sociala åtaganden ska vara möjliga utan att förlora möjligheten till skattskyldighet. Vidare kan en tröghetsregel övervägas för att reglera möjligheten till utträde (se 1.6).
- Att bättre fungerande momsregler gynnar såväl stad som landsbygd (se 1.7).
- Att nya regler kan medföra att resursen lokaler kan nyttjas bättre, mer flexibelt och mer hållbart. Hyresmomsen kan stödja, istället för som idag motarbeta, dagens och framtidens lokalbehov (se 1.8).

Fråga 3: Vilka nackdelar medför en sådan ändring?

Det beror på hur en sådan förändring görs, förslag saknas i PM. Om förändringen görs på det sätt som anges i nämnd hemställan, ser NSD inga nackdelar.

Bakgrund – skriftlig hearing för ett brett beslutsunderlag

Den aktuella remissen innehåller inte något förslag från Finansdepartementet utan är en skriftlig hearing för att ge ett brett beslutsunderlag inför en framtida förändring. I en promemoria¹ (PM) beskrivs de generella förutsättningarna för en ändring av den frivilliga skattskyldigheten vid uthyrning av verksamhetslokaler (nedan hyresmomsen) i mervärdesskattelagen (1994:200), ML, samt frågor att besvara.

PM:n hänvisar till hemställan om lagändring från Svenskt Näringsliv och Fastighetsägarna från oktober 2018.² I denna hemställan anges en rad problem som dagens hyresmoms medför, bland annat att ideell sektor, vård, skola och omsorg har svårt att få tag i lokaler då hyresvärdar väljer bort sådana hyresgäster vars verksamhet medför att uthyrningen inte kan omfattas av frivillig hyresmoms. Vidare påtalas i hemställan att frivillig hyresmoms inte heller kan tillämpas vid deltid uthyrning, delade arbetsplatser eller för kortare hyresperioder m.m.

Remissinstanserna ombeds besvara följande frågor med en särskild målsättning att få in synpunkter från alla delar av landet.

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?
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.

¹ PM [Fi2020/05159](#) Frivillig skattskyldighet för mervärdesskatt vid uthyrning av lokaler

² Hemställan, [Modernisera hyresmomsen för verksamhetslokaler, oktober 2018](#)

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

Synpunkter

NSD anser att reglerna om frivillig skattskyldighet måste förändras och att det ska tillåtas momspliktig uthyrning även till momsfria hyresgäster av följande skäl.

1.1 Dagens regler är oförenliga med momsens syfte och ändamål
NSD vill påtala behovet att säkerställa att gällande momsregler uppfyller momsens grundläggande syfte och ändamål.³ Skatten ska vara generell, enkel, rationell med få undantag och särregleringar, vara neutral och inte konkurrensnedvridande, inte medföra dold kumulativ skatt, vara samhälls- och företagsekonomiskt effektiv, trygga sysselsättning och produktion samt vara förenlig med EU-rätten.

I den problembeskrivning som återfinns i såväl hemställan som de berättelser som inkommit till NSD, framgår att hyresmomsen utestänger föreningar, vård/skola/omsorg i privat regi från lokaler, motarbetar aktiviteter på kvällar och helger, hindrar delade miljömässigt hållbara arbetsplatser, missgynnar upprustade lokaler och hindrar flexibla butikslösningar. Under pandemin har hyresmomsen medfört problem för fältsjukhus, vård- och evakueringsboenden samt i samband med vaccinationer mot Covid-19. Uthyrning till offentlig verksamhet ger möjlighet till frivillig hyresmoms vilket medför en snedvridning av konkurrensen då motsvarande verksamhet i privat regi inte kan omfattas av frivillig hyresmoms. Regelverket avseende hyresmoms är komplicerat med hög administrativ börda vilket medför kostsam hantering och svåra materiella bedömningar för föreningsliv, näringsliv, Skatteverket och domstolar.

ML innehåller regler om undantag från moms avseende fastighetstransaktioner⁴ och regler om undantag från undantaget dvs momspliktiga fastighetstransaktioner⁵ samt även en möjlighet till frivillig hyresmoms⁶. Att ovanstående problem uppstår beror på de begränsningar som finns i den frivilliga hyresmomsen i form av krav på att hyresgästen bedriver momspliktig eller återbetalningsberättigad verksamhet, krav på uthyrning av viss bestämd yta, krav på stadigvarande heltidsuthyrning, begränsning till tredjehandsuthyrning och att möjlighet till utträde saknas osv.⁷ Vidare beror problemen på komplicerade gränsdragningar mellan momsfri, momspliktig och frivillig hyresmoms.

³ Rapport Är mervärdesskatten en konsumtionsskatt eller företagsskatt? Docent Pernilla Rendahl Handelshögskolan vid Göteborgs universitet, Svenskt Näringsliv, 2015.

⁴ 3 kap. 2 § ML

⁵ 3 kap. 3 § ML

⁶ 3 kap 3 § och 9 kap ML

⁷ Hemställan Modernisera hyresmomsen för verksamhetslokaler, 2018

NSD

NÄRINGS- LIVETS SKATTE- DELEGATION

För många fastighetsägare är frivillig hyresmoms en förutsättning då moms på hyran innebär en enklare momshantering och att momsavdrag erhålls på inköpen vid byggnation, drift, underhåll och andra investeringar. Om den frivilliga skattskyldigheten bryts måste investeringsmoms (byggnation, ombyggnad) tio år tillbaka i tiden återföras i delar, dessutom försvinner hela momsavdraget på löpande inköp som därför blir 25 % dyrare. Effekten blir att många fastighetsägare väljer bort uthyrningar som inte kan momsbeläggas.

NSD konstaterar att hyresmomsen inte uppfyller momsens grundläggande syften och ändamål men sådana insikter saknas helt i PM. Verklighetens verksamheter tvingas idag förhålla sig till och anpassas efter föråldrade momsregler istället för att momsreglerna anpassas efter verkligheten och behoven i samhället. NSD anser att reglerna omedelbart måste ändras för att komma till rätta med dagens problem. Vid förändringen behöver och kan momsens syfte och ändamål säkerställas.

1.2 Effekter på skatteintäkter, nyttjandegrad och samhällskostnader

I PM:n (sid. 13) anges att den offentligfinansiella effekten av en förändrad hyresmoms bedöms vara positiv men osäker. PM:n anger att det är klart att den genomsnittliga momsen på hyror är större än genomsnittlig dold moms eftersom mervärdet i sista led kommer att momsbeläggas. Osäkra faktorer som nämns är bland annat hur mycket den totala uthyrda lokalytan kommer att påverkas.

Newsec har, för Svenskt Näringslivs räkning, undersökt nyttjandegraden för kontorslokaler, area samt snitthyra för riket. Av denna kartläggning kan en enkel kalkyl göras av effektivitetsförluster. Det finns ca 40 miljoner kvm kontorslokalyta i Sverige. Snitthyran för riket uppskattas till 2 296 kr/kvm och nyttjandegraden för kontorslokaler bedöms vara ca 40 % (65 av veckans 168 timmar kl. 07–19 enligt intervjustudier 2019 samt i juli 2020). Kungliga Ingenjörsvetenskaps Akademin och Vasakronan rapporterar⁸ i sin tur en nyttjandegrad om 10 %. Till detta kommer övriga verksamhetslokaler som inte ingår i kartläggningen. Men flera andra justeringar måste göras då en nyttjandegrad om 100 % för veckans alla dagar och timmar inte är rimlig. Vidare finns det naturligtvis även andra orsaker än momsen till att lokaler inte fullt ut kan nyttjas.

Baserat på Newsecs siffror ger detta en samhällsekonomisk kostnad på uppemot 55 miljarder kronor för outnyttjade kontor. En beräkning som kan ses som en indikation på den stora samhällsekonomiska kostnaden för lokaler som inte kan nyttjas och den stora potential som finns till besparingar, ökade intäkter och fler aktiviteter för föreningsliv och näringsliv om hyresmomsen ändras. Studien avser läget före pandemin. Krisen förstärker behovet av att kunna använda lokaler än mer flexibelt.

⁸ Kungliga Ingenjörsvetenskaps Akademin [Resurseffektiva lokaler i Sverige – Lokaldelning som norm](#)

NSD

NÄRINGS- LIVETS SKATTE- DELEGATION

Under pandemin har rapporterats om alltfler tomma lokaler på grund av hemarbete och minskad handel i fysiska butiker.

NSD konstaterar att förändrad hyresmoms påverkar skatteintäkterna positivt samtidigt som utbudet och nyttjandegraden av lokaler kan öka och därmed kan fler aktiviteter bli av. Detta ger positiva effekter för hela samhällsekonomin och underlättar för föreningsliv, näringsliv, hälsa, miljö, integration med mera.

1.3 Hyresmomsens styrande negativa effekter

NSD konstaterar att de ekonomiska effekterna kring momsavdrag och risk för återföring av tio års investeringsmoms påverkar fastighetsägares och hyresvärdars beslut och agerande. Samma sak gäller de gränsdragningsproblem, komplexitet och regelbörda som hyresmomsen medför.⁹ Svåra materiella bedömningar måste göras mellan vad som utgör undantagna och momspliktiga fastighetstransaktioner samt vad som kan omfattas av frivillig hyresmoms. I den dagliga hanteringen måste moms i inköpsfakturer hänföras till momsfri respektive momspliktig del av uthyrningen och gemensamma kostnaders moms ska fördelas efter lämplig fördelningsgrund. Detta låter sig inte göras automatiskt utan kräver kunskap hos administrativ personal och IT-stöd. Standard IT-program har stora begränsningar vad gäller momsredovisning generellt och särskilt för fastighetstransaktioner. Detta bidrar också till att en hyresvärd väljer bort komplicerad momshantering, renodlar och väljer bort transaktioner som medför komplex momshantering. NSD vill återigen påtala att lagstiftningsarbetet på momsområdet helt saknar beaktandet av dessa IT-utmaningar och de stora utvecklingskostnader som momshanteringen medför.¹⁰

NSD menar att ovanstående faktorer som momsavdrag, komplexitet, administrativ börda och bristande IT-stöd, har sådana styrande effekter att flera möjliga uthyrningar blir bortvalda redan innan en hyresförhandling. NSD saknar ett resonemang om ovan nämnda problem i PM:n. I flera av avsnitten redogörs för olika effekter i valet mellan momsfri och momspliktig uthyrning som om det görs inför varje enskild potentiell uthyrningsmöjlighet. NSD menar att momsens styrande effekter, långt tidigare, har snedvridit affärsmässiga beslut om vilka hyresförhandlingar som blir av eller inte, hyreslängd och investeringar m.m.

Självklart finns fastighetsägare som även väljer att hyra ut till momsfria hyresgäster men inte i så stor omfattning som skulle kunna ske med tanke på storleken på outnyttjade lokaler. NSD menar att en av de faktorer som bidrar till den låga nyttjandegraden ovan, är bristande utformning av hyresmomsen.

⁹ Skatteverket [Rapport 2006:3 Krånglig moms – en företagsbroms?](#)

¹⁰ Deloitte för Svenskt Näringsliv [Moms i affärssystem – funktionalitet, arbetsinsats och kostnader](#)

1.4 Effekter på hyresnivåer och investeringar i lokaler

I PM:n (sid. 9) beskrivs vissa effekter på hyressättningen om denna momsbeläggs. I PM:n (sid. 13) anges vidare att det är klart att den genomsnittliga momsen på hyror är större än genomsnittlig dold moms eftersom mervärdet i sista led kommer att momsbeläggas. Osäkra faktorer som nämns är påverkan på utbudet, om momsen kan övervältras på hyresgästen, påverkan på renoveringar och nybyggnationer m.m.

En momsbeläggning innebär att 25 % moms ska läggas på hyran men innebär inte att hyran blir 25 % dyrare. En momsbeläggning innebär även att momsavdrag erhålls på kostnader och möjlighet att återfå tidigare kostnadsförd investeringsmoms. En öppet debiterad hyresmoms ökar transparensen och måste således jämföras med den dolda momskostnad som belastar en "momsfri" uthyrning. Utbud och efterfrågan av lokaler på en viss ort påverkar naturligtvis hyresnivån, likaså typ av fastighet och lokaler samt investeringsbehov. Vidare saknar NSD reflektioner kring hur hyresnivåer och investeringar i lokaler påverkas av momsens styrande effekter på olika fastighetsägares beslutsprocesser (se 1.3 ovan).

NSD erfar att en oro finns, hos vård och omsorgsföretag, för högre lokalkostnader om redan befintliga, ingångna hyreskontrakt, skulle omfattas av frivillig moms. Samtidigt konstaterar samma företag att en mer rättvis hyressättning för lediga lokaler på marknaden skulle uppnås framåt i tiden, särskilt för lokaler i särskilt konkurrensutsatta områden. Sammantaget är de aktuella företagen positiva till att den frivilliga hyresmomsen förändras men att det inte får appliceras på redan ingångna hyreskontrakt.

I ett remissvar¹¹ återfinns följande exempel som belyser hur en "momsfri" hyra kan överstiga en momspliktig sådan beroende på den dolda momsen och övriga styrande effekter.

"[X AB], letade förskolelokaler i Malmö kommun och efter att ha hittat lämpliga lokaler förde bolaget en diskussion om hyran med fastighetsägaren. Fastighetsägaren uppgav att hyran skulle följa marknadshyran i området d.v.s. ca 2400-2500 kr/kvm. Vidare uppgav fastighetsägaren att momsen för fastighetsägarens byggnadsinvestering skulle tillkomma som en kostnad för [X AB] då verksamheten inte var momspliktig. Med momskompensationen för byggnadsinvesteringen slutade hyran på en nivå om ca 7 000 kr/m² och totalt ca 5 Mkr på en yta om ca 700 kvm.

Det kan tyckas överflödigt att tillägga att det inte var möjligt för [X AB] att hyra lokalerna p.g.a. den tillkommande momsen."

¹¹ [remissvar](#) SOU 2015:93

NSD

N Ä R I N G S L I V E T S S K A T T E - D E L E G A T I O N

Vad gäller renoveringar, ny-, till- och ombyggnationer är det vanligt förekommande att hyresvärd och hyresgäst förhandlar om vem som ska bära kostnaden för viss åtgärd. Detta blir särskilt viktigt i fall där hyresvärden hyr ut "momsfritt", då det innebär att kostnaden för eventuella åtgärder ökar med 25 % eftersom möjligheten till momsavdrag saknas.

I synpunkter som inkommit till NSD får hyresmomsen flera styrande effekter. Lokaler utan investeringar de senaste tio åren drabbas inte av återföring när uthyrning inte omfattas av frivillig hyresmoms. Sådana lokaler är således lättare att få tillgång till för en momsfri hyresgäst. Det förekommer även att momsfria hyresgäster får ansvara för och bära momskostnaden för renoveringar och byggåtgärder. Det förekommer även att momsfria hyresgäster undviker nödvändiga renoveringar på grund av ökade momskostnader. Hyresmomsen missgynnar därför investeringar i lokaler och gynnar lokaler utan sådana investeringar. Vidare vittnar momsfria hyresgäster om att nödvändiga ny-, till- och ombyggnationer kan bli för dyra på grund av momsens och att de då kan hänvisas till att hyra moduler för sin verksamhet. Vidare erfar NSD att bristande kunskap om moms i allmänhet och kring hyresmomsen i synnerhet medför ett hinder i avtalsförhandlingarna samt risk för oavsiktliga fel.

NSD konstaterar således att hyresmomsens effekt på hyresnivå och investeringar inte kan betraktas isolerat, utan måste vägas ihop med övriga styrande effekter. PM:n saknar såväl beskrivningar som analyser av detta.

1.5 Likformighet och konkurrensneutralitet

I PM (sid. 16) beskrivs att en frivillig hyresmoms även för momsfria hyresgäster skulle medföra en ökad olikformighet mellan alternativen att hyra och äga en lokal vilket kan tolkas som ett skäl att inte ändra reglerna. NSD menar att detta är en ofullständig beskrivning av sakförhållanden, eftersom möjligheten att uppnå likformighet beror på hur den frivilliga skattskyldigheten förändras. Om förändringen sker på det sätt som anges i hemställan från 2018 så kan motsvarande situation som idag bibehållas för den som önskar och beskriven olikformighet undvikas.

Vidare vill NSD framhålla alla de fall med olikformighet och konkurrens-
snedvridningar som dagens hyresmoms medför och som finns återgivna ovan.

Därtill saknar NSD en redogörelse för hur reglerna idag påverkar hyresgäster med blandad verksamhet. Dessa har idag möjlighet att hyra lokaler som omfattas av frivillig hyresmoms men kan inte dra av hela denna hyresmoms då avdragsrätten är begränsad. Blandad verksamhet har således en fördel i att hitta lokal jämfört med en helt momsfri verksamhet. Det saknas ett försök till analys i PM:n om hur stor andel av företag med blandad verksamhet som i dag hyr lokaler med frivillig skattskyldighet.

NSD

N Ä R I N G S L I V E T S
S K A T T E -
D E L E G A T I O N

I detta sammanhang vill NSD även påtala att flera av de moms fria hyresgäster som riskerar att bli bortvalda av hyresvärdar, vittnar om att hyresmomsen snedvrider, genom att tvinga dem att ändra sin verksamhet. För att få tillgång till en lokal finns exempel på föreningar som tvingas övergå i bolagsform och för företag inom vård/skola/omsorg som ombeds "skapa" momspliktiga intäkter som exempelvis uthyrning av regnkläder, försäljning av matpaket eller munskydd.

NSD saknar vidare en beskrivning av den konkurrensnedvidande effekt som uppkommer för liknande verksamheter bedrivna i offentligt respektive privat regi. Verksamhet inom vård, skola och omsorg i offentlig regi kan, utan beskrivna problem, hyra en lokal då en sådan uthyrning kan omfattas av frivillig hyresmoms. Detta är inte möjligt för privata företag med motsvarande verksamhet. Offentligt bedrivna verksamheter har således en konkurrensfördel på lokalmarknaden jämfört med en exakt likadan verksamhet bedrivna i privat regi.

Utöver detta saknas i PM:n beskrivningar av konkurrensnedvidande effekter som uppkommer vid skillnaderna mellan obligatorisk momsplikt och undantagen sådan trots att verksamheterna är snarlika. I sådana verksamheter där det ingår ett mindre eller större fastighetsmoment som påverkar hela momsbeskattningen beroende på tolkningen av huvudsaklighets- och delningsprincipen (hotell, kontorshotell, företagsbostäder, co-working, co-location mm). Vidare medför även övriga krav i den frivilliga hyresmomsen (specifik yta, stadigvarande upplåtelse, heltid, flerledsupplåtelse) tydliga skillnader för olika branscher att verka på lika villkor.

1.6 Avgränsningar för stadigvarande bostad, utträde

Trots att PM:n är en skriftlig hearing görs på förhand vissa betydande avgränsningar bland annat avseende stadigvarande bostad, vilket NSD beklagar. Uthyrning av bostäder är undantaget enligt 3 kap. 2 § ML och ska inte sammanblandas med de problem som avdragsförbudet för stadigvarande bostad innebär för den frivilliga hyresmomsen.

Tillämpningsområdet för avdragsförbudet för stadigvarande bostad har över tid utökats i negativ riktning vilket motarbetar hemarbete, miljöinvesteringar, tillgången till vård-, flykting-, äldre-boenden och fängelser m.m. NSD anser att avdragsförbudet i 8 kap. 9 § samt 3 kap. 3 § ML, bör slopas. Om så inte sker måste, åtminstone, avdragsrätten för mer specifika situationer ses över där avdragsförbudet idag motarbetar önskvärda åtgärder för hemarbete, klimatet och sociala åtaganden.

Utöver detta anser NSD att lämpliga sätt finns att reglera möjlighet till utträde. På motsvarande sätt som tröghetsregler för tillämpning av omsättningsgränsen bör möjlighet till utträde finnas efter en viss karenstid.

1.7 Skillnader i effekter för stad och landsbygd

Enligt NSD är det svårt att få en fullständig överblick av hur effekter av förändrad lagstiftning skulle påverka verksamheter i städer respektive landsbygd. I den kartläggning av kontorslokaler som Newsec gjort för Svenskt Näringsliv framgår att ca 8 % av kontorslokalerna ligger i de befolkningsmässigt minsta regionerna. Hur det ser ut för andra verksamhets- och föreningslokaler saknas uppgifter om i denna kartläggning.

NSD konstaterar att ovan beskrivna negativa effekter av dagens regler kan drabba aktörer såväl i städer som på landsbygden. Den viktigaste skillnaden är sannolikt utbud och efterfrågan som kan medföra större incitament på landsbygden att förhandla även med moms fria hyresgäster.

Det finns även rapporter som indikerar att utbudet kan förväntas öka i mindre städer. På grund av positiv nettomigration till regionala städer och outnyttjad potential ökar attraktiviteten för investeringar utanför storstadsområdena. Samtidigt ökar investeringarna i andra typer av fastigheter i mindre traditionella kärnområden. Det tyder på att investeringsaktiviteten utanför storstadsområdena kan komma att öka framöver och NSD menar att en sådan utveckling minskar eventuella skillnader mellan stad och land.¹²

Hyresvärdar, även på landsbygden, omfattas av momsens styrande negativa effekter kring momsavdrag, komplexitet, administrativ börda och begränsningar i IT-stöd. Vid uthyrning på landsbygden kan det finnas större sannolikhet att en moms fri hyresgäst kommer ifråga för viss lokal än i områden med större efterfrågan. I dessa fall är det enligt NSD:s bedömning större risk att (den moms fria) hyresgästen får bära en större andel av kostnader för upprustning av lokaler på grund av avsaknaden av momsavdrag hos hyresvärderna. NSD:s sammantagna bedömning är därför att moms fria hyresgäster på landsbygden inte nödvändigtvis skulle få ökade hyreskostnader om möjligheten till frivillig skattskyldighet utvidgades.

Som framgår ovan anser NSD att dessa negativt styrande effekter måste åtgärdas. Med beaktande av eventuella skillnader mellan stad och land menar NSD att det finns desto större skäl att förändra den frivillig skattskyldighet på det sätt som anges i hemställan. Den som då önskar kan behålla nuvarande ordning samtidigt som förändringen medför att uthyrningar som idag inte blir av, kan möjliggöras.

1.8 Nya regler behövs som är flexibla och långsiktigt hållbara

Fråga tre avser de nackdelar som NSD ser med en förändring av hyresmomsen så att även moms fria hyresgäster kan hyra momspliktiga lokaler. Det beror på hur en sådan förändring sker, förslag saknas i PM. NSD bedömer att den förändring som föreslogs i hemställan 2018 inte medför några nackdelar.

¹² [Newsec - Property outlook, spring 2021](#)

NSD

NÄRINGSLIVETS
SKATTE-
DELEGATION

NSD vill påminna om alla de ovan nämnda negativa effekter som dagens hyresmoms medför och som uppenbart är i strid med momsens syfte och ändamål. Nya regler behövs som åtgärdar dessa negativa effekter samtidigt som en flexibilitet behålls så att de uthyrningar som så önskas fortsatt kan vara utanför momssystemet. I detta sammanhang kan särskilt nämnas föreningar som i samverkan delar på momsfria föreningslokaler, momsfria företag med egna lokaler och privatpersoner med enstaka uthyrningar av lokaler i privatbostäder.

Vidare vill NSD lyfta Finansdepartementets egna bedömningar att 2 000 nya förskolor, skolor och äldreboenden behöver byggas fram till 2026.¹³ NSD erfar att företag som idag driver sådan verksamhet även blir kontaktade av kommuner med önskemål att företagen ska medverka i upphandling och byggandet av nya lokaler. Idag är hyresmomsen ett hinder för en sådan utveckling.

Nya regler avseende hyresmoms medför att lokaler kan nyttjas bättre och mer flexibelt, av såväl ekonomiska som av hållbarhetsskäl. Pandemin och allt fler önskemål om att underlätta för s.k. cirkulära verksamheter har fått lokalutnyttjande att hamna än mer i fokus och för sådana framtida förändringar kan inte hyresmomsen stå som hinder. Om nya regler införs på det sätt som anges i hemställan, ser NSD inte att några nackdelar uppkommer.

I bilaga har NSD samlat synpunkter som inkommit kring hyresmomsen. I denna återfinns en stor mängd exempel på hur hyresmomsen idag påverkar människor, föreningar och företag i hela landet.

NÄRINGSLIVETS SKATTEDELEGATION

Johan Fall

Anna Sandberg Nilsson

¹³ [Finansdepartementet Velfärdsbehoven ökar i takt med att vi lever allt längre, 2018](#)

NSD

N Ä R I N G S L I V E T S S K A T T E - D E L E G A T I O N

Bilaga: Röster med erfarenheter av hyresmomsen

- Småföretagare i Skåne som förutom entreprenad och tillverkning även hyr ut lokaler berättar att det första de gör är att rensa bort alla potentiella hyresgäster som bedriver momsfri verksamhet.
- Kampsportklubbar är framgångsrika att få rätsida på kriminella ungdomar. I Sthlm larmar Riksidrottsförbundet att minst 15 klubbar har svårt att hitta lokaler. Förening berättar att marknaden ser helt annorlunda ut idag än när de började. Idag vill alla fastighetsägare hyra ut till momspliktig verksamhet och att hyresmomsen är ett jätteproblem.
- Storföretag i Västra Götaland samarbetar med andra företag i globalt utvecklingscentrum, företagen sitter tillsammans i öppna landskap för att utveckla nästa generations miljövänliga produkter. Hyresvärden riskerar en momssmäll om inte hyresgästen hyr en viss specifik yta.
- Kulturevenemang planeras kvällar och helger i Stockholms utanförskapsområden. Hyresvärdar nekar deltidsuthyrning för event på kvällar/helger då detta skulle bryta den frivilliga skattskyldigheten. Lokalen står istället tom och eventen uteblir.
- Ideell organisation i Stockholm dit barn och ungdomar kommer som har föräldrar som mår dåligt pga. missbruk, psykiska problem eller som utsätter sina barn för våld. Hyresmomsen gör att de står snart utan lokal och har svårt att hitta en ny.
- Hyresmomsen medför en minskad mångfald i stadskärnor eftersom viss typ av verksamhet helt utestängs från lokaler. Flera projekt runt om i landet försöker skapa och bibehålla levande stadskärnor genom en mix av olika aktörer i fastigheternas bottenvåningar. Det kan handla om allt från kulturaktörer, ideella föreningar, till butiker och kaféer. Lokalerna behöver användas mer flexibelt och fler timmar om dygnet vilket hyresmomsen förhindrar.
- Småföretagare engagerad i en handbollsförening i Skåne berättar att deras idrottsförening har svårt att hitta lokaler p.g.a. momsens.
- Delningsekonomin innebär bl.a. att fler företag och föreningar vill delar på samma lokaler. Hyresmomsen förhindrar sådana uthyrningar.
- Vaccinationer mot Covid-19 hindras i Stockholms och Västra Götalandsregionerna då hyresmomsen stoppar fastighetsägare att tillfälligt hyra ut till privata vårdföretag som hjälper till med vaccinationerna.
- Pandemin har skapat oro för eftersläpande problem i hela landet p.g.a. hyresmomsen för fältsjukhus, vård- och evakueringsboenden.
- Kontorshotell, co-working-företag fungerar som en mellanman mellan fastighetsägare och kund. Dessa vittnar om att hyresmomsen står i vägen för vårdföretag, föreningar, socialt företagande och utbildningsföretag. Fastighetsägarna bestämmer själva hur stor del av sitt bestånd som de vill hyra ut momsbefriat, vilket kan variera från noll till några få procent. Proceduren för att ändra en yta är både tidskrävande och komplicerad, och det finns inga incitament för fastighetsägarna att undersöka hur de kan göra för att hyra ut 20 kvadratmeter till en förening, det är mycket lättare att bara säga nej.
- Företag sökte en lokal i Göteborg för att bedriva daglig verksamhet enligt lag om stöd och service för vissa funktionshindrade (LSS). Fastighetsägaren nekade uthyrning pga. momsens.
- En fastighetsägare i Göteborg valde att hyra ut en nybyggd förskola till kommunen istället för till företag eftersom kommunen kunde betala mer i hyra och kunde kompensera sig för moms i sina nya etableringar.
- Omedelbara kortsiktigt behov finns av ändamålsenliga lokaler för vaccinationer mot covid-19. Sannolikt en hyresperiod under 12-månader. I Västra Götaland finns vårdcentraler vars förhyrningen stupat på att fastigheten är "momsad" och där avtalsperioden inte kan medges under 3 år.

NSD

NÄRINGS- LIVETS SKATTE- DELEGATION

- Idrottsföreningar har, endast av momsskäl, fått ombilda sig till aktiebolag för få tag i en lokal.
- Kommun önskade att friskolan, förutom att driva skolan, även skulle medverka i att bygga framtida skolor. Intresse fanns men pga. hyresmomsen har detta inte blivit av.
- Friskola har behov av att bygga ut skolbyggnader i Malmö för att få mer ändamåls-
enliga lokaler samt kunna samla hela skolan i samma byggnad då de även hyr
moduler. Fastighetsägaren måste på hyran även lägga 25 % av byggkostnaden då
denna inte är avdragsgill för fastighetsägaren som inte kan momsna hyran. Friskolan
fattade beslut att inte bygga till lokalerna utan fortsätter hyra moduler istället.
- Förskolor i privat regi ombads "skapa" momspliktiga intäkter i form av uthyrning av
regnkläder och försäljning av matpaket för att komma i fråga för en lokal.
- Vårdföretag ombads "skapa" momspliktiga intäkter i form av försäljning av munskydd
mm för att få tillgång till lokal.
- Företag kan hyra en lokal momsfritt då lokalen saknar jämkningsmoms. Lokalen,
som har renoveringsbehov, hyrs ut om hyresgästen står för renoveringen.
- Föreningar som samverkar för att dela vakanser i form av momsfria lokaler vill
fortsätta att kunna göra så. Oro finns att förändrade momsregler motarbetar detta.
- Privatperson hyr ut garage eller bottenvåning i privatbostad till en hantverkare och
vill inte bli intvingad i momssystemet.
- Ett omsorgsföretag berättar om oro för avsevärt högre lokalkostnader om redan
befintliga, ingångna hyreskontrakt, skulle kunna omfattas av frivillig moms. De
beskriver sin bransch som redan utsatt och där lokalkostnader ökar i högre takt än
kommunernas ersättningar. Företaget påpekar att avtal kan ingås flera år innan
tillträdet. Samtidigt konstaterar företaget att ändrade regler skulle medföra en mer
rättvis hyressättning för lediga lokaler på marknaden, särskilt för lokaler i särskilt
konkurrensutsatta områden. Sammantaget är företaget positivt att hyresmomsen
förändras men att det inte får appliceras på redan ingångna hyreskontrakt.
- Ett vårdföretag påtalar att i de få fall de hyr lokaler för att bedriva momspliktig
verksamhet (ex. hotell) och förutsättningar ändras under hyrestiden, är det svårt att
ändra användning av hyrd lokal till momsfri verksamhet.
- Vårdföretag som försökt hyra lokaler för mindre vårdcentraler och minikliniker i olika
delar av landet, vittnar om svårighet att få ihop ekonomin efter att hyresvärden lagt
på momskompensation på hyran.
- En privat vårdgivare berättar att många hyresvärdar signalerar att momsfrågan är ett
stort problem. Men att det även finns hyresvärdar som bara konstaterar att ett
"momstillägg" läggs på om hyresgästen är momsfri, men i övrigt inga problem.
- Om en byggherre/fastighetsägare uppför nytt äldreboende för kommuns räkning
som avser bedriva verksamheten i fastigheten, så har fastighetsägaren rätt att göra
momsavdrag på investeringar och driftskostnader beräknat på de gemensamma
ytorna (dvs ej boendet). Det innebär i praktiken att investeringar och drift blir 25%
dyrare om fastighetsägaren istället hyr ut till en privat vårdoperatör.
- Ett företag inom vård, skola och omsorg med 99% momsfria intäkter har vuxit ur sina
lokaler i Gbg. De planerar att flytta ut administrationen till ny lokal så att
verksamheterna kan växa vidare i själva byggnaden. De sökte en helt vanlig
kontorslokal eller del i ett kontorshotell. Men pga. momsfri verksamhet får de nobben
från hyresvärdar och kan inte ens hyra en vanlig kontorslokal.
- Företagare har drivit omsorgsverksamhet sedan 1993. För varje gång ny
verksamhet startar krävs ny lokal. Momsen begränsar företaget till de få lokaler som
går att hyra momsfritt och de får leta länge och utbudet är mycket begränsat.
Företaget har alltid haft det svårare att hitta bra lokaler än andra företag. De letar
sedan några månader efter ännu en lokal och berättar att det ser ut att vara svårare
än någonsin att hitta icke momsade lokaler.