

## Remissyttrande

# Frivillig skattskyldighet för mervärdesskatt vid uthyrning av lokaler

## Sveriges Allmännyttas synpunkter


Fråga 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?

**Sveriges Allmännyttas anser** att reglerna om frivillig skattskyldighet bör ändras så att det blir möjligt att bli frivilligt skattskyldig även för uthyrning av lokaler till en verksamhet som inte medför skattskyldighet eller rätt till återbetalning.

Fråga 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.

**Sveriges Allmännyttas bedömer** att eftersom en förändring av reglerna skulle öppna upp för möjligheten att göra avdrag för den ingående mervärdesskatten på såväl produktionskostnader som kostnader för renovering, om- och tillbyggnader skulle regeländringen öka investeringsviljan hos fastighetsägarna. Detta i sin tur skulle öka tillväxten och bidra till en positiv samhällsutveckling.

Det skulle dessutom medföra att lokaler som undergått kostsamma anpassningar för en tidigare hyresgäst men nu står tomma skulle bli tillgängliga även för icke-momsade verksamheter, framförallt för att hyresvärderna slipper jämka tillbaka investeringsmoms. Det skulle således vara enklare för hyresvärdar att hitta hyresgäster då även verksamheter som inte medför skattskyldighet kan komma ifråga – på samma sätt skulle dylika verksamheter lättare hitta lämpliga lokaler, vilket kan vara svårt på vissa håll idag.



Sett ur ett hållbarhetsperspektiv är förändringen också positiv: det skulle öka incitamenten att rusta upp och bättre ta hand om de fastigheter som redan finns. Ju fler incitament att använda befintliga fastigheter desto bättre eftersom det totala fastighetsbeståndet idag är underutnyttjat.

Sveriges Allmännyttan ser även andra fördelar med regeländringen. Den administrativa bördan av att hantera hyresgäster olika beroende på om de är frivilligt skattskyldiga eller ej skulle försvinna då alla skattemässigt behandlas lika.

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

**Sveriges allmännyttan bedömer** att det finns en viss risk för att påförd mervärdesskatt vid uthyrning av lokaler skulle kunna öka kostnaden för hyresgästen, men att den risken är förhållandevis liten. Fastighetsägare tar redan idag höjd för sina kostnader kopplade till lokalen genom att kompensera för hindret att dra av den ingående moms. Storleken på denna så kallade ”dolda moms” är dock svår att uppskatta, men vår uppfattning är att de flesta fastighetsägare kompenserar fullt ut, dvs att den totala hyreskostnaden för hyresgästen, vare sig den är skattskyldig till moms eller inte, redan idag ligger relativt nära varandra. Skillnaden i hyresnivå som en förändring av reglerna om frivillig skattskyldighet skulle medföra skulle kunna vara utgående moms som läggs på sådana kostnader som inte inkluderar moms eller kostnader där hyresvärden inte kan återfå den ingående skatten, ex låneränta och avskrivningar av äldre byggnader (byggnader eller komponenter där jämningsmöjligheten inte finns).

En fråga som särskilt lyfta i promemorian är hur en regelförändring skulle påverka olika delar av landet. Eftersom verksamheterna som bedrivs i lokalerna som skulle beröras av förändringen är spridda över många olika marknader är följderna svåra att överblicka. Det som Sveriges Allmännyttan kan konstatera är att vi kan se en geografisk skillnad mellan (grovt sett) tillväxtmarknader (städer och/eller storstäder) och svaga marknader (landsbygd och/eller glesbygd). På tillväxtmarknader är ofta konkurrensen om lokalerna högre vilket skulle kunna leda till att priserna (hyresnivåerna) ökar – å andra sidan skulle förändringen medföra att fler lokaler kom ut på marknaden vilket skulle minska eller hejda prisökningen. På svagare marknader är incitamenten att införa moms på hyran inte lika stora då risken att lokalen istället står tom är högre. Återigen är principen om valfrihet viktig: möjligheten att inte vara skattskyldig och därigenom kunna behålla befintlig hyresgäst kommer att finnas kvar även med den föreslagna regelförändringen.

Stockholm den 5 mars 2021

Anders Nordstrand  
Vd