Remissyttrande

Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24)

Sammanfattning av Åtvidabergs kommuns ställningstagande

Åtvidabergs kommun har beretts tillfälle att yttra sig över betänkandet *SOU 2026:24 Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet*.

Kommunen tillstyrker att mervärdesskattelagen anpassas till EU-rätten genom att en möjlighet till frivillig beskattning vid fastighetsöverlåtelser införs (nytt 12 a kap. ML). Åtvidabergs kommun avstyrker den föreslagna utformningen av 12 a kap. 2 § andra stycket ML i den del som kategoriskt undantar fastigheter med stadigvarande bostäder från möjligheten till frivillig beskattning vid överlåtelse.

För Åtvidabergs kommun medför detta undantag – i kombination med att det tidigare systemet med övertagande av justeringsskyldighet slopas – inlåsningseffekter för samhällsfastigheter inom vård och omsorg. Kommunens särskilda boende för äldre (SÄBO) ägs idag av en kooperativ hyresrättsförening. Eftersom särskilda boendeformer klassificeras som stadigvarande bostäder, begränsar utredningens förslag kommunens och fastighetsägarens långsiktiga handlingsfrihet att anpassa lokalförsörjningen utan att utlösa en retroaktiv momskostnad.

Gällande exploateringsavtal och infrastruktur så avstyrker kommunen förslaget om att ta bort möjligheten till att upprätta en justeringshandling och på så vis få kompensation för momsen via LEMK och ersätta exploatören. Det behöver finnas en ersättningsmodell eller en anpassning i LEMK som gör att kommunal infrastruktur kan övertas från exploatörer utan att belastas med en momskostnad.

Inlåsningseffekter för särskilda boendeformer och kooperativ hyresrätt

Bakgrund och kommunens förutsättningar

I Åtvidabergs kommun ägs och förvaltas fastigheter för särskilt boende för äldre (SÄBO) av en kooperativ hyresrättsförening. Föreningen har en fördelningsmodell för momsavdrag och lyfter moms för de delar som ej är bostäder. Modellen har varit ändamålsenlig, men kommuner och fastighetsägare måste över tid ha flexibilitet och trygga förutsättningar för att möta förändrade demografiska, juridiska och ekonomiska behov. Det kan exempelvis handla

om framtida strukturförändringar eller anpassningar i förvaltningen och ägarstrukturen för att säkra ändamålsenliga lokaler på lång sikt.

Utredningens förslag förhindrar flexibel organisering

Enligt utredningens författningsförslag upphävs bestämmelserna i 15 kap. 21–22 §§ mervärdesskattelagen (ML) om att en köpare kan överta säljarens rättighet och skyldighet att justera avdrag för investeringsmoms. Som ersättning införs en möjlighet till frivillig beskattning vid överlåtelse i 12 a kap. ML.

Enligt föreslagna 12 a kap. 2 § andra stycket ML får frivillig beskattning dock inte tillämpas om överlåtelsen avser *”en byggnad med stadigvarande bostad”*, vilket inkluderar särskilda boendeformer såsom äldreboenden och LSS-bostäder.

Kombinationen av dessa regler innebär att:

1. Fastigheten kan inte säljas med frivillig moms enligt 12 a kap. ML.
2. Köparen kan inte överta justeringsskyldigheten via en justeringshandling, eftersom den lagregeln upphävs.
3. Överlåtelsen blir därmed tvingande momsfri enligt 10 kap. 35 § ML, vilket utlöser en omedelbar skyldighet för säljaren enligt nya 15 kap. 7 a § ML att justera och återbetala samtliga tidigare gjorda momsavdrag för ny-, till- eller ombyggnader som genomförts under de senaste tio åren vid ett enda tillfälle.

Konsekvenser för Åtvidaberg

Investeringar och tekniska anpassningar i vård- och omsorgsfastigheter är mycket kapitalkrävande. Om föreningen under den löpande tioårsperioden genomfört renoveringar eller standardhöjningar, uppgår den kvarvarande investeringsmomsen till betydande belopp.

Om förutsättningarna för fastigheten eller dess ägarstruktur behöver förändras i framtiden, tvingas föreningen återbetala hela denna moms till staten. Föreningen har ingen möjlighet att bära en sådan kostnad utan att det påverkar fastighetens ekonomiska värde och villkoren vid en framtida strukturförändring. Resultat blir en fördyring och en oönskad inlåsningseffekt för samhällsviktig infrastruktur.

Att hänvisa till reglerna om verksamhetsöverlåtelse (5 kap. 38 § ML) är inte en tillräcklig trygghet. Rättsläget kring när en fastighetsöverlåtelse utgör en skattefri verksamhetsöverlåtelse är komplicerat och för vår del osäkert om det skulle vara tillämpbart.

Kommunens synpunkter

Åtvidabergs kommun anser att lagförslaget måste omarbetas. SÄBO och LSS-bostäder är lagstadgad vård och omsorg under socialtjänstlagen och LSS, inte kommersiella lägenheter. Förslaget behöver ta hänsyn till den särart som särskilda boendeformer och liknande är.

Exploateringsavtal och infrastruktur i mindre kommuner

Åtvidabergs kommun exploaterar huvudsakligen i egen regi, men det har förekommit – och kommer att förekomma – att privata exploatörer i samband med bostadsutveckling bygger ut kommunal infrastruktur (gator, gång- och cykelvägar, vatten och avlopp samt parker).

Historiskt har en exploatör kunnat uppföra allmän platsmark och överlåta anläggningen till kommunen mot en justeringshandling. Kommunen har därefter kunnat rekvirera momskompensation via ersättningslagen (LEMK) och reglera momsen med exploatören. Med utredningens förslag stängs denna möjlighet helt. Nyanlagd infrastruktur kan inte heller omfattas av frivillig moms i 12 a kap. ML, eftersom anläggningar före första ibruktagandet undantas.

Genom att inte medge övertagande av moms begränsas kommunens handlingsutrymme och det kommer i fortsättningen i princip krävas att kommunen genomför exploatering i egen regi.

Kommunens synpunkter

Det måste finnas en ersättningsmodell eller en anpassning i LEMK som gör att kommunal infrastruktur kan övertas från exploatörer utan att belastas med en momskostnad.

Sofie Malm Höglund
Ekonomichef

Åtvidabergs kommun
0120-830 00
kontakt@atvidaberg.se

Kristina Cleber
Förvaltningschef Tekniska förvaltningen

Åtvidabergs kommun
0120-830 00
kontakt@atvidaberg.se