Yttrande

Datum
2026-10-23

Processnummer
3.1.2

Diarienummer
1438/2026

Ert diarienummer
Fi2026/00876

Regeringskansliet
Finansdepartementet

fi.remissvar@regeringskansliet.se

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

Boverkets ställningstagande

Boverket avgränsar sitt yttrande till förslagen om frivillig beskattning vid överlåtelse av fastigheter och ändrade justeringsregler.

Boverket tillstyrker att möjligheten till frivillig beskattning vid uthyrning av lokaler inte utvidgas. Boverket bedömer dock att konsekvenserna av förslagen om frivillig beskattning vid fastighetsöverlåtelser och ändrade justeringsregler behöver analyseras ytterligare före ett genomförande.

Boverkets synpunkter

Frivillig beskattning vid uthyrning av lokaler

Boverket bedömer att en utvidgning av möjligheten till frivillig beskattning sannolikt skulle innebära att lokalhyror i stor utsträckning beläggs med mervärdesskatt. För hyresgäster som saknar avdragsrätt eller rätt till återbetalning kan detta innebära ökade hyreskostnader.

När uthyrningen inte omfattas av frivillig beskattning uppkommer i stället en dold mervärdesskattekostnad hos hyresvärden, eftersom denne inte får dra av mervärdesskatt på inköp och investeringar som hänför sig till uthyrningen. Den kostnaden kompenseras normalt genom hyran. En övergång till beskattning innebär därför inte nödvändigtvis en hyreshöjning som motsvarar hela mervärdesskatten på hyran men det kan inte uteslutas att vissa hyresgäster utan avdragsrätt får kännbara hyreshöjningar, särskilt inom vård, omsorg, utbildning och ideell verksamhet.

Samtidigt kan dagens regler göra hyresvärdar mindre benägna att hyra ut till verksamheter utan avdragsrätt, särskilt om uthyrningen förutsätter investe-

Fastställd: dnr 6146/2025.A

ringar eller anpassningar av lokalen. Reglerna kan därmed påverka lokalförsörjningen för exempelvis föreningsliv och annan ideell verksamhet som är viktiga för levande bostadsområden.

Frivillig beskattning vid överlåtelse av fastigheter och ändrade justeringsregler

Boverket har tidigare framhållit att obligatorisk justering vid momsbefriade fastighetsöverlåtelser kan medföra inlåsningseffekter och dold mervärdesskatt. Boverket förordade därför att en modell med frivillig beskattning vid själva fastighetsöverlåtelsen skulle utredas. Utredningens förslag svarar delvis mot detta behov. Boverket ser dock en risk för att undantaget för fastigheter med stadigvarande bostad leder till snedvridningar på marknaden för blandade fastigheter.

Förslaget innebär att frivillig beskattning inte kan användas när en byggnad innehåller stadigvarande bostad. Det gäller även om bostadsdelen är begränsad och fastigheten i övrigt huvudsakligen används för verksamhetslokaler. För rena lokalfastigheter kan frivillig beskattning däremot användas om villkoren är uppfyllda. När frivillig beskattning kan användas kan den motverka att justeringsbeloppet byggs in i ett momsfritt pris som en dold och icke avdragsgill momskostnad.

Lokaler i bottenvåningar och andra verksamhetslokaler i fastigheter som också innehåller bostäder har betydelse för närservice, föreningsliv och funktionsblandade stads- och tätortsmiljöer. Om tidigare avdragen mervärdesskatt i dessa fall måste justeras kan överlåtelser och lokaler i blandade fastigheter fördyras. Det kan i sin tur påverka investeringsviljan, lokalutbudet och möjligheterna att omvandla och använda det befintliga beståndet effektivt.

Utredningen uppskattar det samlade justeringsbeloppet vid fastighetsförsäljningar till cirka 300 miljoner kronor per år. Beloppet avser dock samtliga berörda fastighetsöverlåtelser och är inte en särskild beräkning för blandade bostads- och lokalfastigheter. För dessa fastigheter finns en särskild risk att justerad mervärdesskatt byggs in i överlåtelsepriset som en dold och icke avdragsgill momskostnad, med möjliga kumulativa effekter i senare led.

Boverket bedömer att konsekvenserna för blandade bostads- och lokalfastigheter behöver analyseras närmare före ett genomförande. Analysen bör särskilt omfatta kostnads- och hyreseffekter, effekter på investeringar och omvandlingar samt konsekvenser för genomförandet av detaljplaner som möjliggör funktionsblandade miljöer.

Kommunal infrastruktur och exploateringsmodeller

Boverket vill lyfta att de föreslagna ändringarna av justeringsreglerna kan få betydande konsekvenser för dagens modeller där exploatörer bygger kommunal infrastruktur inom ramen för exploateringsprojekt.

När en exploatör uppför exempelvis gator, ledningar eller andra anläggningar som senare överlåts till kommunen, kan mervärdesskatten bli en kostnad för

exploatören eftersom möjligheten att genom en justeringshandling överföra ansvaret för tidigare momsavdrag till kommunen begränsas. Kostnaden kan i förlängningen behöva hanteras i den ekonomiska uppgörelsen mellan kommunen och exploatören.

Ändringarna kan också påverka hur utbyggnaden organiseras. Om kommunen i större utsträckning behöver ansvara för att upphandla eller genomföra infrastrukturen kan det medföra ökade behov av planering, samordning och projektledning. Även om kommunen under vissa förutsättningar kan få momsersättning för egna inköp, kan kostnaderna för infrastrukturen fortfarande behöva finansieras inom exploateringsprojektet.

Det är svårt att bedöma de samlade ekonomiska konsekvenserna, men förslaget riskerar att göra exploateringsprojekt dyrare och mindre effektiva. Effekterna kan bli särskilt stora på svagare bostadsmarknader och i kommuner som har begränsade resurser att själva genomföra omfattande infrastrukturutbyggnader.

Utredningen innehåller enligt Boverkets bedömning inte ett tillräckligt underlag för att bedöma förslagets konsekvenser för kommunal infrastruktur och exploateringsmodeller. Boverket har förståelse för behovet av att anpassa justeringsreglerna till EU-rätten men innan förändringarna genomförs behövs dock en mer fördjupad analys av konsekvenserna för både kommuner och exploatörer.

Behov av fortsatt analys och uppföljning

Regeringen bör före ett genomförande komplettera konsekvensanalysen. Analysen bör särskilt omfatta effekterna för blandade bostads- och lokalfastigheter, lokaler i bostadsområden, exploateringsavtal och kommunal infrastruktur samt kommunernas ekonomiska och organisatoriska förutsättningar att genomföra bygg- och infrastrukturåtgärder enligt detaljplaner.

Analysen bör tydligt skilja mellan kostnadseffekterna av utvidgad frivillig beskattning vid uthyrning, justering av tidigare gjorda avdrag för ingående mervärdesskatt vid överlåtelse samt frivillig beskattning vid fastighetsöverlåtelser. Åtgärderna har olika kostnadsprofiler och påverkar olika aktörer. Särskilt bör analyseras hur justeringsskyldigheten påverkar blandade bostads- och lokalfastigheter samt exploatörsdrivna infrastrukturprojekt, där frivillig beskattning inte alltid är möjlig.

Om förslagen genomförs bör regeringen följa upp effekterna för lokalförsörjning, funktionsblandade miljöer, exploateringsmodeller, kommunal infrastruktur och bostadsbyggande. Uppföljningen bör särskilt belysa effekterna i kommuner med svagare bostadsmarknader och begränsade organisatoriska förutsättningar att själva genomföra större infrastrukturprojekt.

I detta ärende har generaldirektör Nancy Mattsson beslutat och signerat beslutet elektroniskt. Föredragande har varit nationalekonom Christer Löfgren. I den slutliga handläggningen har också rättschef Yvonne Svensson, avdelningschef Lennart Andersson, enhetschef Magnus Jacobsson och jurist Emelie Hemström deltagit.

Nancy Mattsson
generaldirektör

Christer Löfgren
nationalekonom

Kopia till:

oliver.sparrings@regeringskansliet.se

helen.ekstam@regeringskansliet.se