företagarna

Finansdepartementet
Skatte- och tullavdelningen, enheten för mervärdesskatt och punktskatter
Oliver Sparrings
103 33 Stockholm

Stockholm	Vår referens	Dnr
2026-10-27	Patrick Krassén	Fi2026/00876

Remissyttrande

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

Företagarna har beretts möjlighet att inge yttrande om det remitterade betänkandet. Här följer våra synpunkter.

Förslaget i korthet

Utredningen har haft i uppdrag dels att analysera effekterna av utökade möjligheter till frivillig beskattning vid uthyrning av lokaler, dels att bedöma hur mervärdesskattereglerna om justering av avdrag ska bli förenliga med EU-rätten och analysera effekterna av en möjlighet till frivillig beskattning för överlåtelse av fastigheter.

Utredningen föreslår inte att möjligheterna till frivillig mervärdesbeskattning bör utökas. Begreppet ”stadigvarande användning” föreslås inte heller förändras.

En ordning med frivillig beskattning vid fastighetsförsäljning föreslås införs. Det innebär att mervärdesskatt läggs på försäljningspriset, och att säljaren inte behöver justera något avdrag vid försäljningen. Säljaren kan i stället ha rätt till ytterligare avdrag, om säljaren tidigare bara haft delvis avdragsrätt. Köparen kan å sin sida göra avdrag för den ingående skatten på försäljningen och en ny justeringsperiod påbörjas för det avdraget.

De nya reglerna om frivillig beskattning föreslås träda i kraft den 1 januari 2028. Äldre bestämmelser ska dock gälla för överlåtelser som sker före ikraftträdandet och i övrigt för förhållanden som hänför sig till tiden före ikraftträdandet.

Företagarnas inställning

Mervärdesskatt på uthyrning
Utredningens bedömning är att ett införande av frivillig mervärdesbeskattning vid uthyrning skulle leda i stor utsträckning till att momsen förs över på hyrorna. I genomsnitt skulle kostnaderna för hyresgäster utan avdragsrätt öka med omkring 6,2 procent, enligt utredningens beräkningar. Särskilt berörda skulle vara bland annat privata aktörer som bedriver vård, skola, omsorg och ideella organisationer.

När frågan dryftades genom en departementspromemoria 2021 (utan förslag till lagstiftning), ställde Företagarna oss positiva till en utökning av möjligheterna till frivillig skatteskylighet vid uthyrning,

efter att ha vägt för- och nackdelar mot varandra.[1] I den då aktuella promemorian fanns emellertid inga beräkningar av hur höga kostnadsökningarna för hyresgäster skulle kunna tänkas bli.

Företagarna anser att dagens ordning orsakar skevheter i momssystemet och potentiellt negativa konsekvenser för såväl uthyrare som hyresgäster. Vi instämmer i de synpunkter som framförs i bl.a. Svenskt Näringslivs remissvar (2026-10-22), att utredningens analys saknar väsentliga aspekter. Om regeringen i det fortsatta lagstiftningsarbetet går vidare med ett förslag om utökad möjlighet till frivillig moms på uthyrning bör möjligheterna till kompensation för i synnerhet mindre aktörer med momsbefriad eller blandad verksamhet beaktas.

Stadigvarande användning
Ett slopat eller mer flexibelt krav hade kunnat göra det lättare att momsbelägga uthyrning av en bestämd lokal- eller kontorsyta även när användningen varierar över tid eller delas mellan flera verksamheter. Det skulle särskilt kunna gynna små verksamheter som använder flexibla kontor, delade lokaler, kvälls- eller korttidsuthyrning.

För fastighetsägare hade detta kunnat minska behovet av att avstå från vissa hyresgäster eller att lägga administrativa momskostnader på hyran. Dagens regler om uppdelning av ingående moms mellan momspliktig och momsbefriad uthyrning innebär en betydande administrativ börda; denna kostnad kan bidra till att hyresvärdar undviker hyresgäster utan avdragsrätt, eller tar ut hyrestillägg.

Samtidigt är utredningens huvudinvändning att ett slopat krav skulle kunna göra det möjligt att använda samma lokal växelvis, även under korta perioder, för momspliktig respektive momsbefriad verksamhet. Då skulle hyresvärden behöva fördela ingående moms på löpande kostnader och göra fler, mer komplicerade justeringar av tidigare avdrag när användningen ändras. Den administrativa bördan och kostnaden för regelefterlevnad skulle därmed förändras, men det är svårt att bedöma om den totalt sett skulle minska, öka eller vara på samma nivå.

En mer långtgående förändring hade varit att tillåta frivillig moms för en bestämd yta oavsett hyresgästens momsstatus och utan krav på stadigvarande användning. Den skulle kunna öppna fler lokaler för ideella verksamheter, privatpersoner och företag som inte är momsregistrerade. För små företag under omsättningsgränsen för moms skulle en sådan förändring i teorin kunna förbättra tillgången till lokaler utan att företaget först behöver välja momsregistrering. I Jacob Lundbergs särskilt yttrande till betänkandet påpekas att företag som avstår från momsregistrering för att undvika momshantering i dag begränsas i vilka lokaler de kan hyra.

Frivillig moms vid fastighetsförsäljning
Utredningen föreslår en ny möjlighet för säljare och köpare att gemensamt välja momsbeskattning av överlåtelsen. Momsen läggs då på köpeskillingen. Utredningens avsikt är att minska de inlåsningseffekter som annars kan uppstå när en försäljning utlöser återbetalning av tidigare avdragen moms. Möjligheten ska dock vara begränsad. Den ska bland annat inte gälla mark för bebyggelse eller annan obebyggd mark, nya byggnader före första användning eller byggnader med stadigvarande bostäder. Köparen ska normalt avse att varaktigt använda fastigheten i avdragsgill eller återbetalningsberättigande verksamhet. Parterna måste vara överens, dokumentera valet i köpehandlingen och gemensamt anmäla överlåtelsen till Skatteverket. En spärr föreslås också mot underprisöverlåtelser: Frivillig beskattning får som huvudregel inte användas om priset understiger 50 procent av fastighetens taxeringsvärde, om inte synnerliga skäl finns.

För företag som säljer kommersiella fastigheter kan frivillig beskattning ge en smidigare försäljning genom att minska risken för en omedelbar momskostnad från justering av gamla avdrag. Samtidigt kan reglerna skapa nya överväganden kring köparens avdragsrätt, priset och framtida användning av fastigheten. Om en hyresvärd har köpt fastigheten med moms och inte kunnat dra av hela beloppet, kan momskostnaden i praktiken föras vidare till hyresgästen. Utbudet av lokaler kan också minska för

[1] Remissyttrande 2021-03-21

hyresgäster utan avdragsrätt, eftersom ett byte från momspliktig till momsbefriad hyresgäst kan utlösa stora justeringsbelopp för fastighetsägaren.

Eftersom överlåtelser av fastigheter med stadigvarande bostäder inte kan omfattas av den frivilliga beskattningen, kan blandfastigheter även fortsättningsvis behöva hanteras genom justeringsregler. Det kan påverka prisbildningen och skapa en snedvridning jämfört med rena lokalfastigheter. Omkring 20 procent av de företag som årligen säljer en fastighet med möjliga justeringsfrågor har en omsättning under en miljon kronor.

Sammantaget ställer Företagarna oss tveksamma till att införa frivillig moms partiellt, just vid fastighetsöverlåtelser, ur momssystematisk synpunkt. Förslaget är också behäftat med begränsningar, som kan ha snedvridande effekt. Samtidigt är förslaget att momsbeläggningen ska vara frivillig för köpare och säljare att överenskomma om. Om dagens inlåsningseffekter kan lättas genom den föreslagna förändringen finns potential till nettoförbättringar.

Nya regler om justering av tidigare momsavdrag
Förslaget är kopplat till behovet av att anpassa de svenska justeringsreglerna till mervärdesskattedirektivet. Vid en frivilligt beskattad fastighetsförsäljning ska säljaren i regel inte behöva justera tidigare avdrag. I stället kan justering aktualiseras i vissa avgränsade situationer, exempelvis kring tidigare ny-, till- och ombyggnader eller tidigare förvärv med frivillig beskattning. För att begränsa mycket stora ytterligare avdrag föreslås ett tak: de sammantagna justeringsbeloppen vid en frivilligt beskattad överlåtelse får högst uppgå till 25 procent av försäljningspriset exklusive moms. Vid verksamhetsöverlåtelser, fusioner och liknande förfaranden ska förvärvaren även fortsättningsvis kunna överta överlåtarens rättigheter och skyldigheter att justera avdrag, förutsatt att förvärvaren har avdragsrätt. Möjligheten att avtala bort ett sådant övertagande föreslås tas bort.

Företagarna instämmer i de synpunkter som framförs i Svenskt Näringslivs remissvar avseende dessa delar, och hänvisar därtill också till den hemställan som Företagarna tillsammans med Näringslivets Skattedelegation och FAR ingav angående momsreglerna vid verksamhetsöverlåtelser i slutet av 2025.[2]

Patrick Krassén
Skattepolitisk expert
Företagarna

Pernilla Norlin
Samhällspolitisk chef
Företagarna

[2] Hemställan 2025-12-23