HSB – där möjligheterna bor

Fi2026/00876

Finansdepartementet
Skatte- och tullavdelningen,
Enheten för mervärdesskatt och punktskatter

REMISS: MERVÄRDESSKATT VID UTHYRNING OCH ÖVERLÅTELSE AV FASTIGHET (SOU 2026:24)

HSB har fått möjlighet att lämna synpunkter på förslagen i SOU 2006:24 *Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet.* HSB anser att dagens regelverk är komplext och en förenkling hade varit välkommen. Tyvärr innebär utredningens förslag inte en sådan förenkling, utan snarare motsatsen med så gott som oförändrade regler för frivillig beskattning vid uthyrning av lokaler och ett ytterligare mer komplext regelverk för justering av moms på fastighetsinvesteringar. Komplexiteten i de nya förslagen kommer sannolikt att medföra betydande merarbete och merkostnader inför interna omstruktureringar eller externa fastighetsavyttringar.

HSB instämmer i utredningens bedömning att dagens regler innebär en administrativ belastning och osäkerhet för fastighetsägare, särskilt i situationer med blandad verksamhet, och delar därmed inte utredningens uppfattning att dagens krav på avdragsrätt för att få hyra ut med moms bör behållas.

Utredningen föreslår alltså ingen utökad möjlighet att tillämpa frivillig beskattning för hyresgäster som bedriver momsfri verksamhet. En sådan möjlighet skulle förenkla administrationen gällande lokaluthyrningen, framför allt just momshanteringen. Med nu gällande regler behöver hela momsnyckeln gällande gemensamma kostnader räknas om i de fall där lokalanvändningen ändras. En förändring av detta skulle även göra hanteringen av investeringsmoms enklare, då jämkningen inte behöver hanteras, det vill säga att återbetala delar av denna i de fall att verksamheten i lokalen ändras. HSB hade, i och med att frågan utreddes, en förhoppning att frivillig beskattning även skulle kunna omfatta hyresgäster som inte bedriver momspliktig verksamhet, vilket hade varit välkommet även utifrån perspektivet att det då hade kunnat underlätta arbetet att hitta hyresgäster till vakanta lokaler. Att nyttja det befintliga beståndet av byggnader och minska resursförbrukningen är viktigt inte enbart för fastighetsbranschen utan även ur ett samhällsperspektiv. Därmed bör reglerna i möjligaste mån underlätta detta.

HSB ser problem med utredningens förslag gällande överlåtelse av fastighet och bedömer att de kommer leda till ytterligare komplexitet och negativa effekter på marknaden. Utredningen lyfter i betänkandets konsekvensanalys flera negativa konsekvenser av förslagen, exempelvis för överlåtelser av fastigheter som innehåller både lokaler som medför avdragsrätt och bostäder som inte medför avdragsrätt. Negativa konsekvenser av förslagen lyfts också i Ulrika Hanssons med stöd av Johan Karlsson särskilda yttrande. HSB ser sammanfattningsvis en risk för ökad komplexitet och betydande merkostnader som en följd av utredningens förslag.

Johan Nyhus, ordförande

HSB Riksförbund