Finansdepartementet

2026-10-26
YTTRANDE
Nacka kommun Dnr: KFKS-2026-00449

Remitteringsinstans Dnr: Fi2026/00876

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

Sammanfattning

Nacka kommun delar utredningens bedömning att möjligheten till frivillig beskattning vid uthyrning inte bör utökas.

Nacka kommun avstyrker utredningens förslag om frivillig beskattning vid fastighetsöverlåtelse. Nacka kommun delar utredningens bedömning att dagens regler behöver anpassa till EU-rätten, dock är kommunen tveksam till den föreslagna modellen för frivillig beskattning vid fastighetsöverlåtelse.

Kommunen anser att frågan om frivillig beskattning vid överlåtelse av fastighet behöver utredas ytterligare utifrån följande perspektiv:

- Övergångsbestämmelser och direktivets begränsningar
- Investering och exploatering inom kommunsektorn

Möjlighet till frivillig beskattning vid uthyrning

Nacka kommun tillstyrker utredningens förslag att möjligheten till frivillig beskattning vid uthyrning inte bör utökas. Ett införande av frivillig beskattning vid uthyrning skulle kunna medföra ökade kostnader för de privata företag som bedriver vård, skola och omsorg. De privata aktörernas ökade kostnader kommer sedan att övervältras på kommuner och regioner.

Frivillig beskattning vid överlåtelse av fastigheter

Nacka kommun avstyrker utredningens förslag om frivillig beskattning vid överlåtelser av fastigheter. Nedan följer bedömning och synpunkter på förslaget.

Investering och exploatering inom kommunsektorn

Kommunsektorn skiljer sig från privata aktörer genom sitt långsiktiga samhällsbyggnadsuppdrag. Nacka kommun anser att utredningen inte fullt ut har beaktat dessa särskilda förutsättningar och att frågan behöver belysas ur fler perspektiv än vad som hittills gjorts. Den föreslagna modellen tar inte i tillräcklig utsträckning hänsyn till de förutsättningar som gäller för kommuner med omfattande exploaterings- och investeringsverksamhet.

När det gäller de föreslagna reglerna om justering och frivillig beskattning vid överlåtelser konstateras att regelverket är komplext och kommer att kräva omfattande överväganden inför såväl interna omstruktureringar som fastighetsavyttringar. För kommuner som verkar på marknader med högt exploateringstryck är förutsägbarhet och enkla regelverk av särskild betydelse.

För Nacka kommun innebär förslaget att varje fastighetsförvärv i större utsträckning måste föregås av kvalificerade bedömningar av bland annat framtida användning, momsstatus, avdragsrätt och möjliga jämkningskonsekvenser. Förslaget innebär på så sätt en markant förändring av nuvarande system, som är väl inarbetat hos både kommuner och exploatörer. De föreslagna reglerna riskerar att bli betungande för kommuner med omfattande exploateringsverksamhet, där ett stort antal mark- och fastighetsförvärv genomförs innan den slutliga användningen är fastställd. Förslaget riskerar att medföra betydande administrativa kostnader och ökad komplexitet för samtliga parter. Mot denna bakgrund är osäkerheten stor kring förslagens samlade effekter på fastighetsmarknaden, inte minst när det gäller påverkan på framtida infrastrukturprojekt och kostnader.

För kommuner och regioner kan förslagen även få betydande direkta ekonomiska konsekvenser. När en kommun eller region överlåter en nyuppförd fastighet eller infrastrukturanläggning kan tidigare erhållen momsersättning med de föreslagna reglerna behöva återbetalas utan att motsvarande belopp kan överföras till köparen. Resultatet blir en ökad kostnadsbelastning som riskerar att påverka investeringar och samhällsbyggande negativt.

Ett tydligt exempel är när en kommun bygger en anläggning, exempelvis en bussterminal, för att därefter överlåta den till regionen. Enligt de föreslagna reglerna skulle kommunen i en sådan situation behöva återbetala hela den tidigare erhållna momsen till Skatteverket. Förslaget medför därmed en betydande kostnadsökning för kommunen.

En konsekvens som särskilt lyfts fram i betänkandet är att det föreslagna regelverket kan leda till ökade kostnader för investeringar i kommunal infrastruktur. Det gäller exempelvis utbyggnad av gator, vägar, kajer, parker samt vatten- och avloppsanläggningar. I många fall byggs dessa anläggningar av exploatörer och överlåts sedan till kommunen vid färdigställandet. Överlåtelsen sker i dag mot en justeringshandling, vilket gör det möjligt för kommunen att få ersättning för mervärdesskatten genom det kommunala ersättningssystemet.

Utredningens förslag innebär dock att någon sådan justeringshandling inte längre kan utfärdas vid överlåtelsen. Det kan medföra att exploatörer i mindre utsträckning är villiga att bygga ut allmänna anläggningar, eftersom deras kostnader ökar när möjligheten att återfå moms begränsas. Förändringen riskerar därmed att påverka både likviditet, finansiering och genomförandet av exploateringsprojekt.

Utredningen konstaterar att det finns alternativa sätt att organisera byggandet av sådan infrastruktur, bland annat att kommunen själv planerar och genomför arbetena. Detta skulle dock innebära en omfattande förändring för både kommuner och exploatörer. Det skulle ta lång tid för sektorn att införa en sådan förändring, något som riskerar att försena projekt samt öka kostnaderna. Det hade varit önskvärt med en mer genomgripande analys av effekterna av en sådan förändring, särskilt eftersom utredningen själv konstaterar att de ekonomiska konsekvenserna av den här delen av förslaget inte har kunnat uppskattas beloppsmässigt.

Övergångsbestämmelser och direktivets begränsningar

Nacka kommun noterar att utredningens förslag saknar tillräckligt tydliga övergångsbestämmelser för de nya regler som föreslås träda i kraft den 1 januari 2028. Mot bakgrund av förslagets omfattning är det särskilt viktigt att det tydligt framgår hur reglerna ska tillämpas på projekt som har påbörjats före ikraftträdandet men där överlåtelser eller leveranser sker efter den 1 januari 2028.

Av utredningen framgår visserligen att övergångsbestämmelser ska införas, men det är oklart hur dessa är tänkta att tillämpas i praktiken och vilka konsekvenser de kan få för berörda aktörer.

Det kan även konstateras att utredningens direktiv har begränsat möjligheterna för utredarna att fullt ut analysera olika alternativa förslag. Bland annat ingick det inte i utredningens uppdrag att analysera och föreslå särskilda justeringsregler i lagen (2005:807) om ersättning för viss mervärdesskatt för kommuner, regioner, kommunalförbund och samordningsförbund. Nacka kommun anser att ovan nämnda lagstiftning behöver ingå som en del av utredningen för att ny lagstiftning ska kunna analyseras fullt ut.

Mats Gerdau
Ordförande
Kommunstyrelsen

Annika Rainer
Ekonomi och finansdirektör
Stadsledningskontoret