Finansdepartementet, Skatte- och tullavdelningen,
103 33 Stockholm
Att: Oliver Sparrings
Via e-post: fi.remissvar@regeringskansliet.se; oliver.sparrings@regeringskansliet.se

Stockholm	Ert dnr	Vårt dnr
2026-10-27	Fi2026/00876	2026/061

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

Näringslivets Regelnämnd (nedan NNR) har beretts tillfälle att avge yttrande över ovan nämnd remiss och anför följande;

NNR har 27 näringslivs- och branschorganisationer som medlemmar, vilka i sin tur representerar ca 300 000 medlemsföretag. NNRs uppgift är att förespråka och verka för effektivare och mindre kostsamma regelverk, sänkta regelkostnader samt relevant uppgiftslämnande och en minskad uppgiftslämnarbörda för företag. NNR lämnar följande synpunkter på förslagen i remissen.

Bakgrund

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.

I den del av uppdraget som handlat om att undersöka om det är lämpligt att utöka möjligheten till frivillig beskattning har utredningen haft i uppdrag att bedöma vilka direkta och indirekta effekter som skulle uppstå för berörda aktörer av en sådan ändring och att kartlägga hur konsekvenserna kan skilja sig åt. Uppdraget har också inneburit att analysera om kravet på stadigvarande användning bör ändras. Däremot har utredningen inte haft i uppdrag att göra några analyser eller lämna författningsförslag avseende stadigvarande bostäder.

Den andra delen av utredningens uppdrag har handlat om att bedöma hur de svenska justeringsreglerna bör ändras för att bli förenliga med EU-rätten. I det sammanhanget har det ingått att kartlägga hur andra EU-länder hanterar justering av avdrag. I uppdraget har det också ingått att undersöka om det bör införas en möjlighet till frivillig beskattning vid fastighetsöverlåtelser, det vill säga en möjlighet att lägga mervärdesskatt på själva försäljningspriset. Utredningen har i denna del haft i uppgift att bedöma vilka direkta och indirekta effekter en möjlighet till frivillig beskattning vid överlåtelse av fastigheter skulle få och

om lämpligt lämna författningsförslag om sådan beskattning. I uppdraget har inte ingått att göra analyser eller lämna förslag om beskattning av överlåtelser av mark eller byggnader före det första besittningstagandet. Inte heller har det ingått att göra analyser eller lämna författningsförslag som inskränker den avdragsbegränsning som finns i mervärdesskattelagen (2023:200) avseende stadigvarande bostäder.

Utredningen föreslår att de nya reglerna ska träda i kraft den 1 januari 2028.

Problembeskrivning

Utredningen tar upp neutralitet, enkelhet och förutsebarhet som centrala mål. Utredningen beskriver att dagens hyresmoms medför negativa samhällsekonomiska effekter genom snedvridningar och minskad neutralitet. Utredningen tar vidare upp att dagens regler kan begränsa fastighetsägarnas möjligheter att anpassa och investera i fastighetsbeståndet och samtidigt medföra osäkerhet, administrativa kostnader och risk för dold moms. NNR uppfattar problembeskrivningen som relevant men kan inte finna att utredningen på ett övertygande sätt lägger fram reformer som skulle kunna åtgärda problemen.

NNR uppfattar att frivillig beskattning vid uthyrning och fastighetsöverlåtelser behöver analyseras som delar av ett sammanhängande system tillsammans med reglerna om justering, uttagsbeskattning, verksamhetsöverlåtelser, retroaktiva avdrag, kompensationssystem och avdragsrätt i blandad verksamhet. Problembeskrivningen hade behövt utvidgas i detta avseende.

NNR noterar att utredaren genom begränsningar i utredningsdirektiven inte har fått analysera eller lämna förslag om exempelvis överlåtelser av mark eller byggnader före första besittningstagandet. Att för en utredning begränsa möjliga förslag till lösningar på förhand, är ett olämpligt sätt att angripa ett problem som behöver lösas.

Konsekvenser

NNR uppfattar att utredningen anger att dagens hyresmoms medför negativa samhällsekonomiska effekter genom snedvridningar och minskad neutralitet, såsom exempelvis att företagens investerings- och uthyrningsbeslut inte alltid styrs av affärsmässiga, utan istället momsrättsliga, överväganden. Reglerna kan begränsa fastighetsägarnas möjligheter att anpassa och investera i fastighetsbeståndet och samtidigt medföra osäkerhet, administrativa kostnader och risk för dold moms. Trots dessa slutsatser föreslås inga reformer som åtgärdar problemen. Konsekvensutredningen behöver kompletteras med alternativa lösningar.

Utredningen har som målbild att förenkla och förbättra det aktuella regelverket. NNR uppfattar dock att det utredningen föreslår riskerar att i flera avseenden tillföra ny komplexitet. Utredningen behöver på ett tydligare sätt och med väl underbyggda fakta visa att förenkling/förbättring kan uppnås genom förslagen.

I betänkande behållande av kravet på att momspliktig verksamhet (transaktioner som medför avdragsrätt) ska bedrivas i lokalen för att kunna bli föremål för frivillig beskattning. Något förslag om utökade möjligheter till utträde ur en sådan frivilligt beskattad lokal har inte utretts över huvud taget. Konsekvensutredningen behöver kompletteras i detta avseende.

Angående beskattning vid uthyrning av fastighet om lokalen i ett tidigare led har hyrts av en fastighetsägare med frivillig hyresmoms kan effekter spridas bakåt i kedjan och påverka

fastighetsägarens avdragsrätt samt medföra justering. Detta problemområde är vanligt förekommande och är en praktiskt betydelsefull fråga som borde ha analyserats inom ramen för utredningens uppdrag och framgått av konsekvensutredningen. Konsekvensutredningen behöver kompletteras i detta avseende.

NNR uppfattar att utredningen, trots de möjligheter som EU-direktivet ger, inte analyserar om listan i 10 kap. 36 § ML kan utvidgas för att hantera identifierade problemområden såsom möjligheterna att uppnå momsplikt. NNR menar att detta skulle kunna utgöra en överimplementering av EU-direktivet, genom att man avstår från att utnyttja de möjligheter som finns tillgängliga i enlighet med direktivet. Överimplementeringar måste tydligt redogöras för och motiveras. Konsekvensutredningen behöver kompletteras i detta avseende.

NNR uppfattar angående hyresgästanpassningar att en hyresgäst enligt utredningens förslag kan behöva justera tidigare avdrag trots att investeringen finns kvar och, utan avbrott eller efter en kortare vakansperiod, fortsätter att användas för transaktioner som medför avdragsrätt. Det kan tydligen befaras att förslaget medför ökade kostnader i form av dold moms och kumulativa effekter samt neutralitetsbrister. NNR menar att dessa konsekvensutredningen behöver kompletteras i detta avseende.

NNR noterar att utredningen bedömer att frivillig beskattning vid fastighetsöverlåtelser inte kan användas vid transportköp. Med transportköp avses förenklat att en köpare inom tre månader överlåter fastigheten vidare på oförändrade villkor, varvid stämpelskatt tas ut endast för det sista köpet. Utredningen har inte redovisat hur avsaknaden av frivillig beskattning vid transportköp påverkar fastighetsmarknadens aktörer. Konsekvensutredningen behöver kompletteras i detta avseende.

Slutsats

NNR finner att konsekvensutredningen behöver kompletteras och att utredningsinsatserna angående moms vid uthyrning och överlåtelse av fastighet behöver fortsättas. Underlaget kan i nuvarande skick inte ligga till grund för lagstiftning.

August Liljeqvist
Näringslivets Regelnämnd