

Ekonomistaben
Maria Gotthardsson

2026-08-19

Ärendenummer 2026/00845
Dokumentnummer 2026/00845-2

Till Regionstyrelsen

Remissvar över betänkande SOU 2026:24 Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (Fi2026/00876)

Förslag till beslut

Regionstyrelsen beslutar

1. Att avge remissvar till Finansdepartementet för (Fi2026/00876) Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet, enligt nedan förslag

Sammanfattning

Regeringen beslutade den 8 maj 2024 att ge en särskild utredare i uppdrag att analysera effekterna av utökade möjligheter till frivillig beskattning för mervärdesskatt vid uthyrning av lokaler och bedöma om en sådan utökning är lämplig. I uppdraget ingick också att bedöma hur de svenska reglerna om justering av tidigare gjorda avdrag för investeringsvaror bör ändras för att bli förenliga med EU-rätten och ta ställning till om det bör införas en möjlighet till frivillig beskattning för mervärdesskatt vid överlåtelse av fastigheter.

I remissvaret har endast de förslag som påverkar regionernas ekonomi beaktats. Andra förslag som presenteras i betänkandet har inte tagits med i bedömningen.

Region Blekinge delar slutsatsen att det inte är lämpligt att utvidga nuvarande regelverk till att även omfatta uthyrning till hyresgäster som inte har avdragsrätt för mervärdesskatt. Risk finns för indirekta kostnadsökningar, särskilt inom upphandlad verksamhet och bidragsfinansierade organisationer.

Region Blekinge delar slutsatsen att de svenska reglerna om övertagande av rättigheten och skyldigheten att justera avdrag behöver ändras för att bli förenliga med EU:s mervärdesskattedirektiv.

Utredningens betänkande överlämnades i mars 2026 till regeringen. De nya reglerna föreslås träda i kraft den 1 januari 2028.

Region Blekinge är utsedd som remissinstans. Remissvaret ska ha kommit in till Finansdepartementet senast 27 oktober 2026.

Ärendebeskrivning

Bakgrund

Regeringen beslutade den 8 maj 2024 att ge en särskild utredare i uppdrag att analysera effekterna av utökade möjligheter till frivillig beskattning för mervärdesskatt vid uthyrning av lokaler och bedöma om en sådan utökning är lämplig. I uppdraget ingick också att bedöma hur de svenska reglerna om justering av tidigare gjorda avdrag för investeringsvaror bör ändras för att bli förenliga med EU-rätten och ta ställning till om det bör införas en möjlighet till frivillig beskattning för mervärdesskatt vid överlåtelse av fastigheter.

I mervärdesskattedirektivet och mervärdesskattelagen finns särskilda regler om så kallade investeringsvaror. Med investeringsvaror avses enligt de svenska reglerna bland annat fastigheter som varit föremål för ny-, till- eller ombyggnad, om den ingående skatten på den åtgärden uppgår till minst 100 000 kronor. Om en fastighetsägare har gjort ett sådant avdrag för ombyggnation och investeringsvaran i form av fastigheten sedan säljs inom justeringsperioden, ska fastighetsägaren som utgångspunkt justera avdraget. Detta innebär i praktiken att fastighetsägaren ska betala tillbaka den del av avdraget som motsvarar den återstående delen av justeringsperioden.

Enligt de nu gällande svenska reglerna kan dock köparen av fastigheten överta rättigheten och skyldigheten att justera avdrag, om köparen har avdragsrätt. Då behöver säljaren inte justera avdraget. EU-domstolen har dock i domen i målet Sögård fastigheter bedömt att de svenska reglerna om övertagande av skyldigheten att justera avdrag vid en fastighetsöverlåtelse strider mot mervärdesskattedirektivet. Det är alltså inte tillåtet att ålägga köparen av en fastighet en skyldighet att justera avdrag som säljaren tidigare har gjort. De svenska reglerna om övertagande av rättigheten och skyldigheten att justera avdrag behöver således ändras. Det är inte möjligt att behålla ett system som strider mot mervärdesskattedirektivet.

Förslag från utredningen

Frivillig beskattning för mervärdesskatt vid uthyrning av lokaler

Utredaren anser att det inte är lämpligt att utvidga nuvarande regelverk till att även omfatta uthyrning till momsfria hyresgäster, det vill säga hyresgäster som inte har avdragsrätt för mervärdesskatt. Det bör även i fortsättningen vara en förutsättning för frivillig beskattning att hyresgästens verksamhet medför avdragsrätt eller rätt till återbetalning.

Justering av tidigare gjorda avdrag för investeringsvaror bör ändras för att bli förenliga med EU-rätten och ta ställning till om det bör införas en möjlighet till frivillig beskattning för mervärdesskatt vid överlåtelse av fastigheter.

Utredaren föreslår att en fastighet som förvärvats med frivillig beskattning är en investeringsvara.

Utredaren föreslår att fastighetsförsäljningen kan bli föremål för frivillig beskattning, det vill säga mervärdesskatt läggs på försäljningspriset och omvänd betalningsskyldighet (omvänd moms) ska tillämpas. Det innebär att säljaren inte behöver justera något avdrag vid försäljningen. Köparen kan å sin sida göra avdrag för mervärdesskatten på försäljningen.

En förutsättning för att använda frivillig beskattning ska vara att köparen ska använda fastigheten för verksamhet som medför avdragsrätt eller rätt till återbetalning. Utredaren föreslår dock att det ska vara möjligt att överlåta en fastighet med frivillig beskattning till staten, en kommun, ett kommunalförbund

eller ett samordningsförbund även om de inte har för avsikt att bedriva verksamhet som ger avdragsrätt i fastigheten.

Frivillig beskattning ska inte gälla överlåtelser av mark eller byggnader före det första besittningstagandet (nya byggnader). Frivillig beskattning ska inte heller gälla vid försäljning av fastigheter som innehåller bostäder.

Förslaget om frivillig beskattning föranleder ingen ändring av reglerna om justering av ersättning i LEMK (Lag om ersättning för viss mervärdesskatt för kommuner, regioner, kommunalförbund och samordningsförbund).

Utredningen föreslår att frivillig beskattning bara ska finnas om köpeskillingen minst motsvarar 50 procent av fastighetens senast fastställda taxeringsvärde. Det finns fastigheter för vilka taxeringsvärde inte ska fastställas på grund av att de är undantagna från skatte- och avgiftsplikt, exempelvis vårdbyggnader. Möjlighet till frivillig beskattning kan gälla även för sådana fastigheter. Om något taxeringsvärde inte har fastställts för den fastighet som överläts finns möjlighet för en fastighetsägare att begära att Skatteverket ska fastställa ett särskilt uppskattningsvärde enligt lagen (1971:171) om särskilt uppskattningsvärde på fastighet. I sådant fall behöver försäljningspriset minst uppgå till 50 procent av det uppskattade värdet.

Region Blekinges bedömning

Frivillig beskattning för mervärdesskatt vid uthyrning av lokaler

Region Blekinge delar slutsatsen att det inte är lämpligt att utvidga nuvarande regelverk till att även omfatta uthyrning till hyresgäster som inte har avdragsrätt för mervärdesskatt.

Om mervärdesskatt, enligt förslaget, kommer att tas ut på Region Blekinges inhyrningar, har regionen rätt till avdrag för mervärdesskatten inom ramen för momsersättningssystemet (Lag om ersättning för viss mervärdesskatt för kommuner, regioner, kommunalförbund och samordningsförbund, LEMK). Detta innebär att regionen inte belastas med ökade kostnader och därmed inte påverkas negativt av förslaget.

Privata företag som bedriver vård och omsorg har inte avdragsrätt för mervärdesskatt. Det medför att Region Blekinge kan drabbas indirekt om dessa företag får ökade hyreskostnader, eftersom de inte har rätt att dra av mervärdesskatt. De företagen kan komma att kräva högre ersättning från regionen på grund av höjda hyror, vilket innebär att regionens kostnader kan öka, antingen vid upphandling av dessa tjänster eller genom att privata vårdcentralerna begär högre ersättning inom ramen för lagen om valfrihetssystem (LOV).

Av samma anledning som ovan kan det finnas risk för ökade kostnader för föreningar och organisationer som får stöd och bidrag från regionerna. Det kan medföra krav på ökade kommunala bidrag från regionen.

Justering av tidigare gjorda avdrag för investeringsvaror bör ändras för att bli förenliga med EU-rätten och ta ställning till om det bör införas en möjlighet till frivillig beskattning för mervärdesskatt vid överlåtelse av fastigheter.

Region Blekinge delar slutsatsen att de svenska reglerna om övertagande av rättigheten och skyldigheten att justera avdrag behöver ändras för att bli förenliga med EU:s mervärdesskattedirektiv.

Förslaget kommer inte att ge någon märkbar likviditetseffekt för regioner. En region har inte rätt att dra av ingående mervärdesskatt i det vanliga mervärdesskattesystemet, men kan däremot göra avdrag genom

LEMK. Ersättningen kommer i de flesta fall att utbetalas i nära anslutning till att den utgående mervärdesskatten redovisas.

Förslaget om frivillig beskattning föranleder ingen ändring av reglerna om justering av ersättning i LEMK (Lag om ersättning för viss mervärdesskatt för kommuner, regioner, kommunalförbund och samordningsförbund).

Barnrättsperspektiv

3 = Remissvaret påverkar inte barnrättsperspektivet

Säkerhetsperspektiv

3 = Remissvaret påverkar inte säkerhetsperspektivet

Beredning

Tjänstepersoner inom ansvarsområde ekonomi har arbetat med svaret.

Karlskrona enligt ovan

Linda Hultén
Regiondirektör

Mirja Rasmusen
Ekonomidirektör

Bilaga

2026/00845-1 Remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU2026:24)