Västerås 2026-10-28

Finansdepartementet

E-post: fi.remissvar@regeringskansliet.se

Kopia: oliver.sparring@regeringskansliet.se

Remissvar avseende: Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24), diarienummer Fi2026/00876

Sammanfattning

Riksbyggen tillstyrker utredningens övergripande ambition att skapa ett mer rättssäkert, förutsebart och EU-anpassat regelverk för mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet. Utredningen har bl.a. haft i uppdrag att analysera frivillig beskattning vid uthyrning och fastighetsöverlåtelser samt att anpassa jämkningsreglerna till EU-rätten

Riksbyggen bedömer samtidigt att flera frågor behöver förtydligas innan förslagen genomförs. Särskilt gäller detta:

- blandade fastigheter,
- jämkningsansvar vid överlåtelser,
- bostadsprojekt och bostadsrättsföreningar,
- exploateringsprojekt och kommunal infrastruktur,
- hyresgästanpassningar och vakans,
- samt övergångsregler och vägledning.

Övergripande synpunkter

Riksbyggen delar utredningens bedömning att dagens regler är komplexa och i vissa delar svåra att tillämpa. Osäkerhet kring frivillig beskattning, avdragsrätt och jämkning medför betydande administrativa kostnader och risker för fastighetsägare och bostadsutvecklare.

Fastighetsprojekt kännetecknas av långa investeringshorisonter. Regler som påverkar avdragsrätt och jämkning behöver därför vara stabila, tydliga och praktiskt tillämpbara.

Riksbyggen ekonomisk förening
www.riksbyggen.se

Post: Box 186, 721 05 Västerås
Besök: Mäster Ahls gata 8
Växel: 0776-860 860

Org nr: 702001-7781
Styrelsens säte: Stockholm

Blandade fastigheter och bostadsprojekt

Riksbyggen verkar i projekt där bostäder, lokaler, garage, mobilitetslösningar och gemensamma funktioner ofta ingår i samma fastighet. Här bedömer vi att behovet av förtydliganden är särskilt stort.

Det bör klargöras:

- hur gemensamma ytor ska behandlas,
- hur avdragsrätt ska fördelas mellan bostads- och lokaldelar,
- hur frivillig beskattning ska tillämpas på delar av en fastighet,
- samt hur jämkning ska hanteras vid ändrad användning.

Regelverket bör utformas så att det inte leder till ökad osäkerhet eller oproportionerliga administrativa kostnader för bostadsprojekt och bostadsrättsföreningar.

Jämkning och fastighetsöverlåtelser

Riksbyggen välkomnar ambitionen att skapa ett system som bättre överensstämmer med EU-rätten.

Det behöver dock tydligare framgå:

- vem som ansvarar för uppföljning av jämkningsskyldighet,
- vilka uppgifter som ska överföras mellan säljare och köpare,
- hur jämkningsansvaret ska hanteras vid flera efterföljande ägarbyten,
- samt hur reglerna ska tillämpas vid delöverlåtelser och fastighetsbildningsåtgärder.

Administrativa krav bör begränsas till vad som är nödvändigt för att säkerställa korrekt beskattning.

Exploateringsprojekt och infrastruktur

I samhällsbyggnadsprojekt är det vanligt att exploatören uppför gator, VA-anläggningar, parkeringsanläggningar och annan infrastruktur som därefter överlåts till kommun eller annan huvudman.

Riksbyggen anser att lagstiftningen bör innehålla tydlig vägledning om hur mervärdesskatten ska hanteras vid sådana överlåtelser och hur reglerna förhåller sig till exploateringsavtal, markanvisningsavtal och andra vanligt förekommande projektstrukturer.

Bristande tydlighet riskerar annars att öka kostnaderna i bostadsbyggandet.

Hyresgästanpassningar och vakans

Lokaler behöver ofta anpassas till nya hyresgäster eller stå vakanta under en övergångsperiod. Reglerna bör därför utformas med hänsyn till hur lokalmarknaden fungerar i praktiken.

Det bör särskilt klargöras hur reglerna ska tillämpas vid:

- tillfällig vakans,
- hyresgästsbyten,
- ombyggnation mellan två uthyrningar,
- samt successiv förändring av lokalers användning.

Reglerna bör inte skapa incitament att avstå från nödvändiga investeringar eller omställningar.

Övergångsregler och vägledning

Fastighetsprojekt löper ofta över många år. Investeringsbeslut, avdrag och projektstrukturer kan ha fastställts långt innan nya regler träder i kraft.

Riksbyggen anser därför att:

- pågående projekt ska skyddas mot oförutsedda skattekonsekvenser,
- övergångsreglerna ska vara tydliga och generösa,
- samt att Skatteverket bör ta fram praktisk vägledning före ikraftträdandet.

Avslutande synpunkter

Riksbyggen tillstyrker utredningens övergripande inriktning men anser att förslagen behöver kompletteras med tydligare regler för blandade fastigheter, jämkning, exploateringsprojekt samt hyresgästanpassningar. Därutöver krävs väl utformade övergångsregler och praktisk vägledning för att säkerställa en förutsebar och effektiv tillämpning av det nya regelverket.

Med vänlig hälsning

Åke Wisén
Senior Redovisningsspecialist