Skatteverket

Remissvar

Datum
2026-10-19

Dnr
8-142695-2026

Enheten för mervärdesskatt och punktskatter
Skatte- och tullavdelningen
Finansdepartementet
Jakobsgatan 24
103 33 Stockholm

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

Fi2026/00876

1 Sammanfattning

Skatteverket tillstyrker att förslagen i betänkandet genomförs.

Skatteverket lämnar dock vissa synpunkter och kommentarer. Synpunkterna gäller följande förslag till ändringar och förtydliganden.

- Det bör framgå av lagtexten vid vilken tidpunkt köparen ska vara registrerad för mervärdesskatt för att köparen ska bli betalningsskyldig för mervärdesskatten på en fastighetsöverlåtelse.
- En anmälan om en fastighetsöverlåtelse bör lämnas på ett fastställt formulär inom en viss tid och ge Skatteverket befogenhet att förelägga.
- Lagtexten bör tydliggöras vad gäller när i tiden kommuner m.fl. tidigast får ansöka om ersättning för mervärdesskatten på ett fastighetsförvärv.
- Skatteverket beklagar att betänkandet inte innehåller något förslag om att utöka möjligheterna att tillämpa bestämmelserna om frivillig beskattning för lokaluthyrning.
- Skatteverket önskar att det klargörs vad som kan utgöra synnerliga skäl för att få tillämpa frivillig beskattning vid ett försäljningspris som understiger 50 procent av taxeringsvärdet.
- Behovet av en utredning om konsekvensändringar i IL är något större än vad betänkandet tar upp.

- Det bör klargöras att en omprövning blir aktuell för kommuner m.fl. som redan har lämnat en ansökan och fått beslut om ersättning för den ersättningsperiod ett fastighetsförvärv skett.

2 Skatteverkets synpunkter

Skatteverket tillstyrker att förslagen genomförs. Förslagen ryms inom ramen för bestämmelserna i rådets direktiv 2006/112/EG om ett gemensamt system för mervärdesskatt (mervärdesskattedirektivet), vilket de nuvarande bestämmelserna om justering av avdrag i mervärdesskattelagen (2023:200, ML) inte gör.

Skatteverket lämnar dock vissa synpunkter på förslagen, se nedan.

2.1 Tidpunkten då köparen ska vara registrerad för mervärdesskatt bör framgå direkt av lagtexten (avsnitt 1)

Skatteverket föreslår att bestämmelsen i 16 kap. 16 a § ML kompletteras enligt följande, se den kursiverade texten.

Vid leverans av fastighet som omfattas av frivillig beskattning enligt 12 a kap. är den som förvärvar fastigheten skyldig att betala mervärdesskatt, om förvärvaren *vid tidpunkten för leveransen* är registrerad för mervärdesskatt här i landet eller om förvärvaren är staten, en kommun, ett kommunalförbund eller ett samordningsförbund som avses i 4 § lagen (2003:1210) om finansiell samordning av rehabiliteringsinsatser.

Skatteverket anser att bestämmelsen i 16 kap. 16 a § ML kan vålla problem vid bedömningen av vem som är betalningsskyldig om det inte klart framgår vid vilken tidpunkt köparen ska vara registrerad för mervärdesskatt. Detta kan avhjälpas genom det tillägg som Skatteverket föreslår ovan. Tidpunkten stämmer överens med vad utredningen anger i avsnitt 8.3.9, där det står ”Den relevanta tidpunkten för att bedöma om detta är uppfyllt är tidpunkten för leveransen av fastigheten” (s. 263 i betänkandet).

2.2 Ändring av lagtexten om säljarens och köparens anmälan av fastighetsöverlåtelsen (avsnitt 1 och 8.3.11)

Skatteverket anser att bestämmelsen i 12 a kap. 5 § ML bör ändras till följande.

Om förvärvaren och överlåtaren har avtalat om att en överlåtelse ska omfattas av frivillig beskattning, ska båda anmäla överlåtelsen på ett fastställt formulär till Skatteverket.

Anmälan ska lämnas senast i månaden efter överlåtelsen.

Skatteverket får förelägga överlåtaren och förvärvaren att lämna en anmälan enligt första stycket. I fråga om sådant föreläggande gäller 44 kap. 2–4 §§ och 68 kap. 1 § skatteförfarandelagen (2011:1244).

Betänkandets förslag lyder:

Om förvärvaren och överlåtaren har avtalat om att en överlåtelse ska omfattas av frivillig beskattning, ska de gemensamt anmäla överlåtelsen till Skatteverket.

Regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer får meddela föreskrifter om den gemensamma anmälan.

2.2.1 Anmälan på fastställt formulär

Skatteverket anser således att det inte ska finnas ett krav på en gemensam anmälan. Skatteverket konstaterar att kravet på en gemensam anmälan måste tolkas som att både säljare och köpare måste agera simultant (s. 268 i betänkandet). Detta skulle i praktiken försvåra en e-tjänst. Svårigheten accentueras om det är flera säljare eller köpare av fastigheten i fråga. Även vid en hantering av en fysisk anmälan innebär kravet omotiverade svårigheter, särskilt vid fler inblandade i överlåtelsen än två rättssubjekt.

I samband med denna ändring förordar Skatteverket att det bemyndigande i form av en föreskriftsrätt som utredningen föreslår i 12 a kap. 5 § ML ersätts med att anmälan ska lämnas på ett formulär som fastställs av Skatteverket enligt 5 § mervärdesskatteförordningen (2023:328, MF) vilket är ett smidigare och tillräckligt rättssäkert förfarande i sammanhanget. En sådan reglering finns redan i 14 kap. 40 § och 22 kap. 68 § ML samt i 7 a § lagen (2005:807) om ersättning för viss mervärdesskatt för kommuner, regioner, kommunalförbund och samordningsförbund, vilken bestämmelse nu föreslås utvidgas (s. 375 f. i betänkandet).

2.2.2 Tidsgräns för anmälan och befogenhet att förelägga

Som framgår ovan föreslår Skatteverket en tidsgräns för när en överlåtelse senast ska anmälas och en möjlighet att förelägga parterna att lämna en sådan anmälan. Detta för att underlätta för Skatteverkets kontroller av att villkoren för frivillig beskattning är uppfyllda.

Skatteverket ser ett betydande värde i en tidsgräns. Det kan få stora konsekvenser för både säljaren och köparen om de behöver korrigera sina redovisningar långt efter det att överlåtelsen har skett. Det bör därmed även

ligga i deras intresse att Skatteverkets eventuella utredning inte dröjer till långt efter överlåtelsen.

I detta fall anser Skatteverket att en månad efter den kalendermånad som överlåtelsen ägt rum är en väl avvägd tidsgräns för parterna att anmäla överlåtelsen. För en redovisningsskyldig med en omsättning över 40 miljoner kronor inträder deklarationstidpunkten något före tidsgränsen, i övriga fall efter.

Även utredningen anger att syftet med anmälningsskyldigheten inte uppnås på samma sätt om anmälan kommer in långt efter mervärdesskattedeklarationen (s. 269 i betänkandet). Det framgår dock inte varför utredningen ändå väljer att inte införa en tidsgräns för när anmälan ska lämnas.

Skatteverket bedömer vidare att en anmälningsskyldighet utan någon form av påtryckning är verkningslös och menar att det är proportionerligt att införa en föreläggandebefogenhet kombinerat med möjlighet till vite. En sådan befogenhet finns redan vid en utebliven anmälan för registrering enligt 7 kap. 2 § skatteförfarandelagen (2011:1244, SFL), 7 kap. 5 § jfr med 44 kap. 2–4 §§ SFL. I 4 kap. 14 § ML finns en föreläggandebefogenhet med vite avseende underrättelseskyldigheten för en grupphuvudman vid ändrade förhållanden.

2.3 Ändring av lagtexten om när kommuner m.fl. tidigast får ansöka om ersättning (avsnitt 1)

Skatteverket föreslår att bestämmelsen i 7 § lagen (2005:807) om ersättning för viss mervärdesskatt för kommuner, regioner, kommunalförbund och samordningsförbund (LEMK) ändras enligt följande, se den kursiverade texten.

Ett ersättningsbelopp avseende ett förvärv av en fastighet med frivillig beskattning enligt 12 a kap. mervärdesskattelagen (2023:200) får *begäras* tidigast i den *kalender*månad då den utgående skatten för förvärvet ska redovisas.

Med Skatteverkets föreslagna ändring blir det tydligt att denna senareläggning av när i tiden kommuner m.fl. får ansöka om ersättning bara gäller ersättningen avseende fastighetsförvärvet och inte när en ansökan tidigast får lämnas för en viss ersättningsperiod. Betänkandets förslag är otydligt i denna del.

2.4 Saknar förslag om utökad frivillig beskattning vid uthyrning (avsnitt 7.10)

Utredningen har analyserat effekterna av utökade möjligheter till frivillig beskattning vid uthyrning av lokaler och effekterna av en möjlighet till frivillig

beskattning för överlåtelse av fastigheter. Betänkandet innehåller endast förslag om mervärdesskatt vid överlåtelse av fastigheter.

Skatteverket beklagar att betänkandet inte innehåller något förslag om att utöka möjligheterna att tillämpa bestämmelserna om frivillig beskattning för lokaluthyrning till hyresgäster som saknar avdragsrätt. En sådan ändring skulle innebära stora förenklingar på området som underlättar både för aktörerna på hyresmarknaden och Skatteverkets administration och kontroll. Skatteverket vill se en ändring enligt det förslag som Skatteverket har tagit fram i promemorian ”Utökad möjlighet till frivillig skattskyldighet avseende mervärdesskatt vid uthyrning av lokal”, daterad den 4 april 2022, dnr 8-1604837.

2.5 Vad utgör synnerliga skäl? (avsnitt 8.3.7)

Skatteverket saknar exempel på vad som kan utgöra sådana synnerliga skäl att en fastighetsöverlåtelse får omfattas av frivillig beskattning även om försäljningspriset understiger 50 procent av taxeringsvärdet (förslaget på 12 a kap. 2 § tredje stycket ML). Betänkandet tar upp att det kan handla om exceptionella händelser utanför fastighetsägarens kontroll vid mer omfattande och systempåverkande prisfall (s. 259). För att underlätta handläggningen och få enhetliga bedömningar önskar Skatteverket att dessa situationer klargörs med några exempel.

2.6 Utredning om behov av ändringar i inkomstskattelagen (avsnitt 8.9)

Skatteverket delar utredningens uppfattning att det behöver utredas vidare om man ska justera avskrivningsunderlaget för markanläggningar i 20 kap. inkomstskattelagen (IL) som en konsekvens av att den ingående mervärdesskatten ska justeras. En utredning avseende regler om konsekvensändringar i 20 kap. IL bör dock även omfatta bestämmelserna i 42 kap. 2 § IL.

2.7 Förtydligande om omprövningar vid ansökan om ersättning enligt LEMK (avsnitt 10.2)

Skatteverket föreslår att författningskommentaren till 7 § LEMK justeras. Det behöver framgå att kommunen m.fl. behöver begära omprövning för att få ersättning avseende ett förvärv av en fastighet med frivillig beskattning om kommunen m.fl. redan har fått ett beslut om ersättning för annan ingående skatt för den ersättningsperiod där fastighetsförvärvet skett. Denna justering

behövs oavsett om lagtexten behålls som den lyder i betänkandet eller om lydelsen justeras enligt Skatteverkets förslag i avsnitt 2.3 ovan.

Det framgår i författningskommentaren till 7 § LEMK att senareläggningen av möjligheten att ansöka om ersättning bara gäller fastighetsförvärv med frivillig beskattning. Senareläggningen ska alltså inte påverka möjligheten att ansöka om ersättning för annan ingående skatt (s. 375 i betänkandet). Skatteverket förstår detta som att den sökande kan lämna två ansökningar för samma ersättningsperiod, där den ansökan som lämnas senare i tiden innehåller den ingående skatten på fastighetsförvärvet. Skatteverket saknar en förklarande text om att den ansökan som lämnas senare får ses som en begäran om omprövning, om Skatteverket redan har fattat beslut om ersättning med anledning av den första ansökan.

3 Konsekvenser för Skatteverket

Förslagen innebär inga större konsekvenser för Skatteverket.

Detta remissvar har beslutats av generaldirektören Fredrik Rosengren och föredragits av rättsliga experten Susanne Gustafsson med stöd av Fredrik Nordling (rättslig expert). Vid den slutliga handläggningen har också följande deltagit: överdirektören Gunilla Åsenius, rättschefen Michael Erliksson, enhetschefen Martin Palm och sektionschefen Pernilla Rendahl.

Fredrik Rosengren