Sveriges Kommuner och Regioner

YTTRANDE

2026-10-16

Vårt ärendenr:
SKR2026/01025
Ert ärendenr:
Fi2026/00876

Avdelningen för ekonomi och styrning
Jeanette Fored

Finansdepartementet

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

Sammanfattning

SKR delar utredarens bedömning att möjligheten till frivillig beskattning vid uthyrning av lokaler inte bör utökas.

SKR har inget i sak att erinra mot att en möjlighet till frivillig beskattning införs för överlåtelser av fastigheter. Begränsningarna i utredningsdirektivet får dock betydande konsekvenser. SKR anser därför att det är nödvändigt att ytterligare utreda och åtgärda, det som inte omfattats av denna utredning, innan nu föreslagna ändringar träder i kraft. Avsaknaden av övergångsbestämmelser bör i detta sammanhang noteras.

Allmänna synpunkter

Den 8 maj 2024 beslutade regeringen att tillsätta en utredning (Kommittédirektiv 2024:46) med uppdraget att analysera effekterna av utökade möjligheter till frivillig beskattning vid uthyrning av lokaler.

Utredaren gavs också i uppdrag att bedöma hur mervärdesskattereglerna om justering av avdrag ska bli förenliga med EU-rätten. Utredaren fick i uppdrag att särskilt analysera effekterna av utökade möjligheter till frivillig beskattning vid överlåtelse av fastigheter.

Utredaren var dock förhindrad att göra några analyser eller lämna författningsförslag avseende skatteplikt vid överlåtelse av nya fastigheter. Utredaren var också förhindrad att lämna några författningsförslag som inskränker avdragsbegränsningen avseende stadigvarande bostad i 13 kap. 26 § mervärdesskattelagen (2023:200),ML.

I utredningens uppdrag ingick inte att analysera och föreslå särskilda justeringsregler i lag om viss mervärdesskatt för kommuner m.fl. (2005:807), LEMK.

Sveriges Kommuner och Regioner
info@skr.se, www.skr.se
Post: 118 82 Stockholm *Besök:* Hornsgatan 20
Tfn: 08-452 70 00 *Org nr:* 222000-0315

Sveriges Kommuner och Regioners synpunkter

Frivillig beskattning vid uthyrning av lokaler

Utredaren har gjort bedömningen att möjligheten till frivillig beskattning vid uthyrning av lokaler inte bör utökas.

Av betänkandet framgår att kostnaderna för många aktörer blir för höga i förhållande till den nytta som kan finnas. I betänkandet dras slutsatsen att en utökad frivillig beskattning skulle medföra ökade kostnader för de privata företag som bedriver vård, skola och omsorg. De privata aktörernas ökade kostnader kan komma att övervältras på kommuner och regioner.

SKR delar därför utredarens bedömning att möjligheten till frivillig beskattning vid uthyrning av lokaler inte bör utökas.

Frivillig beskattning vid överlåtelser av fastigheter

I syfte att harmonisera nuvarande svenska justeringsregler med EU-rätten föreslås, med ikraftträdande 1 januari 2028, en möjlighet till frivillig beskattning vid överlåtelser av fastigheter som omfattas av undantaget från beskattning enligt 10 kap. 35 § ML. Möjligheten ska dock inte gälla överlåtelser av byggnader innan dessa tagits i bruk första gången (nya fastigheter), mark för bebyggelse eller annan obebyggd mark eller byggnader med stadigvarande bostäder.

SKR har inget i sak att erinra mot att en möjlighet till frivillig beskattning införs vid överlåtelser av fastigheter.

Begränsningarna i utredningsdirektivet får betydande konsekvenser. SKR anser därför att det är nödvändigt att ytterligare utreda och åtgärda, det som denna utredning var förhindrad att utreda, innan nu föreslagna ändringar träder i kraft. Avsaknaden av övergångsbestämmelser bör i detta sammanhang noteras.

SKR har valt att nedan närmare endast kommentera vad utredaren varit förhindrad att utreda.

Överlåtelser av nya fastigheter

Möjligheten till frivillig beskattning omfattar inte överlåtelse av byggnader innan dessa tagits i bruk (nya fastigheter).

De nuvarande justeringsreglerna i ML innebär att investeringsmoms avseende fastighet kan föras vidare till köparen vid en fastighetsöverlåtelse. EU-domen C-787/18 *Sögård Fastigheter* från 2020 har underkänt den svenska tillämpningen. Investeringsmomsen kan inte föras vidare till köpare.

Enligt momsdirektivet ska leverans av en byggnad *före* första besittningstagandet (en nyproduktion) beläggas med moms. Eftersom överlåtelser av nya fastigheter alltid beskattas aktualiseras inte bestämmelser om justering eller frivillig beskattning vid överlåtelser.

I samband med Sveriges EU-inträde förhandlades en rätt fram att behålla den nationella skattebefrielsen för överlåtelse även av nya fastigheter. Det svenska fastighetsundantaget är därför mer omfattande än EU:s. Med nuvarande justeringsregler i ML har det svenska mer omfattande undantaget saknat betydelse. Att det svenska fastighetsundantaget även omfattar nya fastigheter får nu, vid avskaffandet av möjligheten att föra investeringsmomsen vidare, betydelse och konsekvenser.

Antagandet, att uttagsbeskattningsreglerna i ML som gäller byggföretag leder till samma resultat som en obligatorisk skatteplikt i enlighet med momsdirektivet, har varit korrekt fram tills nu när justeringsreglerna i ML måste anpassa till vad som följer av EU-rätten. Eftersom de svenska justeringsreglerna har bedömts inte vara förenliga med EU-rätten, torde inte heller ML:s regler om uttagsbeskattning vara det.

Eftersom kommuner och regioner inte omfattas av uttagsbeskattningsreglerna för byggföretag blir konsekvenserna betydande för den som köper en av kommunen/regionen uppförd fastighet/infrastrukturanläggning. Kommuner/regioner ska återbetala erhållen momsersättning och denna kan inte föras vidare till köparen, vars anskaffningskostnad således blir belastad med moms.

SKR anser att det är nödvändigt att ytterligare utreda och åtgärda det som denna utredning varit förhindrad att utreda. En anpassning av ML:s regler till vad som följer av EU-rätten måste innebära antingen
- att undantaget från skatteplikt för överlåtelser av nya fastigheter avskaffas, eller
- att särskilda justeringsregler för kommuner och regioner införs i LEMK. Eftersom momsersättning inte utgör mervärdesskatt skulle detta inte strida mot EU-rätten.

Överlåtelse av fastighet som innehåller bostad

Möjligheten till frivillig beskattning föreslås inte gälla för överlåtelser av byggnader som, förutom lokaler, även innehåller bostäder.

Avdragsbegränsningen för stadigvarande bostad har inte någon motsvarighet i momsdirektivet. Av artikel 176 andra stycket följer att Sverige tills vidare får behålla avdragsbegränsningen i enlighet med vad som gällde i svensk rätt vid tiden för EU- inträdet. Det är dock inte tillåtet att utvidga tillämpningsområdet. Utredaren har därför varit förhindrad att lämna några författningsförslag som utökar avdragsrätten.

Risken för att en särskild reglering, som kan medföra att avdragsrätten utökas, talar enligt utredaren för att det inte bör vara möjligt att använda frivillig beskattning vid överlåtelse av en byggnad som innehåller stadigvarande bostad.

Ett stort antal fastigheter kommer därför inte omfattas av möjligheten att frivilligt beskatta överlåtelsen. Att förekomsten av enstaka bostäder, eller lokaler som bedöms utgöra stadigvarande bostäder, inte omfattas av den möjligheten framstår som oproportionerlig.

Enligt LEMK (4 §) äger avdragsbegränsningen för stadigvarande bostäder i ML inte tillämpning på kommunernas rätt till momsersättning för vissa boendeformer. Kommuner har t.ex. rätt till momsersättning vid uppförandet av ett särskilt boende. Om fastigheten överlåts inom justeringsperioden (10 år) får kommunen justera viss del av den erhållna ersättningen enligt nu gällande regelverk. Köparen får i sin tur rätt till avdrag för ingående skatt (vid antagandet att köparen är ett bolag), men inte för ingående skatt som avser de ytor som anses utgöra bostäder enligt ML - detta eftersom avdragsbegränsningen gäller mervärdesskatt men inte momsersättning.

Det nu föreliggande förslaget innebär att kommuner blir skyldiga att justera erhållen momsersättning, vilken inte ger rätt till avdrag hos köparen utan i stället påverkar priset på fastigheten.

SKR anser att det är nödvändigt att ytterligare utreda och åtgärda det som denna utredning varit förhindrad att utreda. SKR anser att fastigheter som innehåller bostäder bör kunna omfattas av möjligheten till frivillig beskattning utan att avdragsbegränsningen för stadigvarande bostad påverkas. Om det inte anses vara möjligt bör avdragsförbudet för stadigvarande bostäder tas bort, eller i LEMK införas särskilda justeringsregler som inte medför någon förändring i förhållande till nuvarande reglering. Avdragsbegränsningen för stadigvarande bostäder i ML påverkas inte av en sådan lösning.

Sveriges Kommuner och Regioner

Anders Henriksson
Ordförande