Svenska Bankföreningen
Finance Sweden

REMISSYTTRANDE
Vår referens: 2026/04/008

Er referens: Fi2026/00876

2026-10-26

Finansdepartementet
via e-post
fi.remissvar@regeringskansliet.se
kopia:
oliver.sparrings@regeringskansliet.se

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

Svenska Bankföreningen (nedan Bankföreningen) har beretts tillfälle att avge yttrande över rubricerat betänkande.

Frivillig beskattning vid uthyrning

Bankföreningen har i tidigare remissyttrande gällande utökade möjlighet till frivillig beskattning vid uthyrning av lokaler (se yttrande den 19 mars 2021 över promemorian Frivillig skattskyldighet för mervärdesskatt vid uthyrning av lokaler) betonat att det vid en ändring av reglerna är av högsta vikt att *frivilligheten* till beskattning vid uthyrning av lokaler kvarstår. Vidare att reglerna kan ändras för att *förenkla* och *utvidga* möjligheten till frivillighet men att beskattningen inte blir tvingande.

I nu aktuellt betänkande behålls 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. Mot den bakgrunden anser Bankföreningen att det är bra att kravet på momspliktig verksamhet behålls.

Överlåtelse av fastighet

Allmänt

Frivillig beskattning på överlåtelse av fastighet innebär en mycket stor förändring av dagens regler. Det är därför svårt att överblicka konsekvenserna av en sådan ordning. Det är flera faktorer som kommer ha betydelse för vilka konsekvenser förslaget kommer att få. Vidare står det klart att det är betydande värden som kommer att momsbeläggas och sättas i omlopp som justeringsmoms. Därtill behöver

Besök (Visit):
Blasieholmsgatan 4B
Stockholm
Sverige (Sweden)

Post:
Box 7603
SE-103 94 Stockholm
Sverige (Sweden)

+46 (0)8 453 44 00
info@financesweden.se

www.financesweden.se

frivillig beskattning av överlåtelse av fastigheter till företag med begränsad avdragsrätt en mer utförlig analys och konsekvensbeskrivning. En sådan konsekvensanalys saknas i betänkandet.

Inlåsningseffekter av moms för kommersiella nyuppförda fastigheter med blandad användning

Bankföreningen har gjort en beräkning av förslagets effekter på olika exempel av överlåtelsesituationer. Beräkningen tydliggör att förslaget medför inlåsningseffekter av moms för kommersiella nyuppförda fastigheter som överlåts inom den tioåriga justeringsperioden och där köparen kommer bedriva blandad verksamhet.

Nuvarande system

När en fastighetsägare bebygger en fastighet kommer nybyggnationen utgöra en momsmässig investeringsvara. Om fastighetsägaren bedriver en momspliktig verksamhet i fastigheten föreligger rätt till avdrag för den ingående momsen hänförlig till byggnationen. Om verksamheten enbart är delvis momspliktig proportionernas avdraget för ingående moms.

Proportioneringen sker när fastigheten tas i bruk. Förändras andelen momspliktig verksamhet under de första tio åren som fastigheten är i bruk justeras proportioneringen. Resultatet blir att proportionering sker i förhållande till andelen momspliktig verksamhet i fastigheten de första tio åren.

Om fastigheten säljs under denna tioårsperiod kan den nya ägaren överta säljarens momsposition och fastighetsförsäljningen medför därför inga momsmässiga effekter.

Svenska Bankföreningen
Finance Sweden

Exempel 1

Låt oss anta att en fastighet byggs för 100 mkr plus moms om 25 mkr. Efter fem år säljs fastigheten för 150 mkr. Skyldigheter och rättigheter att justera övergår till köparen utom i de fall då denne inte bedriver någon momspliktig verksamhet och inte heller kommer göra det efter övertagandet.

Säljare \ Köpare	**0 %**	**60 %**	**100 %**
0 %	Ingen justering uppkommer	7 500 000 kr för köparen i avdragsgill moms fördelat på fem år	12 500 000 kr för köparen i avdragsgill moms fördelat på fem år
60 %	7 500 000 kr för säljaren att återbetala	Ingen justering uppkommer	5 000 000 kr för köparen i avdragsgill moms fördelat på fem år
100 %	12 500 000 kr för säljaren att återbetala	5 000 000 kr för köparen att återbetala fördelat på fem år	ingen justering uppkommer

Som framgår av exemplet uppkommer inga momskonsekvenser om andelen momspliktig verksamhet i fastigheten är oförändrad (se de färgade rutorna). I de rutor som det sker ändringar i nettobeskattningen så beror det på att andelen momspliktig verksamhet i fastigheten ändras under den tioåriga korrigeringsperioden. Systemet fungerar därmed som avsett även vid försäljningar eftersom endast begränsade inlåsningseffekter kan uppstå vid överlåtelsetillfället.

Föreslaget system

Det föreslagna systemet innebär att en köpare, under vissa förutsättningar får köpa fastigheten med frivillig beskattning dvs. med moms på försäljningsvärdet. Om en säljare nyttjar möjligheten till frivillig beskattning anses fastigheten använd i sin helhet i fullt momspliktig verksamhet resterande del av den tioåriga korrigeringstiden för nybyggnationen. Köparen får beräkna andelen avdragsgill moms utifrån

fastighetens försäljningspris och en ny korrigeringstid om tio år gäller från tidpunkten för överlåtelsen.

Exempel 2

Låt oss anta att en fastighet byggs för 100 mkr plus moms om 25 mkr. Efter fem år sälj fastigheten för 150 mkr plus moms 37,5 mkr.

Säljare \ Köpare	**0 %**	**60 %**	**100 %**
0 %	Ej möjlig	15 000 000 kr för köparen i ej avdragsgill moms på köpet av fastigheten 12 500 000 kr för säljaren i ytterligare avdrag på byggnationen	12 500 000 kr för säljaren i ytterligare avdrag på byggnationen
60 %	Ej möjlig	15 000 000 kr för köparen i ej avdragsgill moms på köpet av fastigheten 5 000 000 kr för säljaren ytterligare avdrag på byggnationen	5 000 000 kr för säljaren i ytterligare avdrag på byggnationen
100 %	Ej möjlig	15 000 000 kr för köparen i ej avdragsgill moms på köpet av fastigheten	Ingen justering uppkommer

Som framgår av exemplet blir nettobeskattningskonsekvenserna i det föreslagna systemet detsamma som i nuvarande system om verksamheten säljs till en köpare med 100 procent momspliktig verksamhet. I mittenraden, där köparen endast till 60

procent bedriver momspliktig verksamhet i fastigheten blir nettobeskattningen vid en försäljning 10 mkr högre jämfört med nuvarande regler.

Exempel 3

En situation som blir bekymmersam med utredningens förslag är den som uppkommer om den fastighet som ska säljas till övervägande del används i momspliktig verksamhet (90%) men inkluderar ett mindre antal bostäder (10%). Eftersom fastigheten inkluderar stadigvarande bostäder så är det inte möjligt att använda sig av frivillig beskattning varför försäljningen av fastigheten förblir undantagen från moms.

I likhet med ovan exempel är fastigheten byggd för 100 mkr plus 25 mkr i moms. Efter fem år sälj fastigheten för 150 mkr.

Säljare \ Köpare	**90 %**
90 %	11 250 000 kr för säljaren för att återbetala

Detta innebär således att kostnaden för en överlåtelse av en fastighet som till en mycket begränsad del även omfattar bostäder kommer bli kostsamt och resultera i en stor ”inlåst” moms trots att fastigheten till 90 procent används i momspliktig verksamhet såväl före som efter överlåtelsen.

För att tydliggöra den orimliga inlåsningen av momsen finns ett exempel nedan på hur effekten hade blivit om parterna haft möjlighet till frivillig beskattning av överlåtelsen.

Svenska Bankföreningen
Finance Sweden

Exempel 4

Säljare \ Köpare	**90 %**
90 %	3 750 000 kr för köparen i ej avdragsgill moms på köpet av fastigheten 1 250 000 kr för säljaren i ytterligare avdrag på byggnationen

Skillnaden i ökade kostnader mellan frivillig beskattningen jämfört med att inte ha rätt att använda den möjligheten är ca 9 mkr på en fastighet som är värd 150 mkr. I en sådan situation är det en självklarhet att parterna nyttjat den frivilliga beskattningen om den möjligheten erbjudits, vilket hade varit möjligt om de tio procent av ytan i stället nyttjats för en momsfri lokalupplåtelse.

Frågor om påverkan på fastigheters värde, panter uttagna i fastigheten samt exekutiv försäljning behöver utredas

Utredningen har inte utrett om, och i så fall vilken påverkan förslaget får på fastigheters värde, värdet på panter uttagna i fastigheten samt effekter vid exekutiv försäljning. Förslaget kommer troligen att påverka fastighetsvärden för vissa typer av fastigheter och kräva djupare analys av momssituationen i fastigheten i samband med värdering och finansiering. Köpare kommer kräva kompensation för justeringsskyldigheter för fastigheter med momsfri/blandad verksamhet.

I och med att de flesta försäljningar av kommersiella fastigheter överlåts momsfritt genom aktieförsäljning (paketerade fastigheter) kan den direkta effekten på transaktionsmarknaden bli mindre och beror på hur marknaden prissätter en eventuell latent justeringsrisk som minskar över tid och inte triggas förrän fastigheten säljs ur bolaget. Därför är det också viktigt att utreda den exekutiva försäljningen eftersom det får en direkt påverkan på pantvärdet då det oftast förutsätter att fastigheten säljs separat.

I de exempel som Bankföreningen räknat på uppkommer inlåsningseffekter av moms. Det gäller såväl där frivillig beskattning används och köparen har begränsad avdragsrätt som för fall där moms behöver justeras tillbaka av säljaren.

Bankföreningen anser att dessa frågor behöver utredas särskilt för att förslaget ska kunna läggas till grund för lagstiftning. Bankföreningen kan bistå ytterligare vid en sådan utredning.

Taxeringsvärde

Rekvisitet att 50% av taxeringsvärdet som gräns för när frivillig beskattning av överlåtelse kan ske är problematisk. Det beror på att taxeringsvärdet är ett värde som kan vara oklart eftersom taxeringsvärden delvis bestäms baserat på fastighetens beskaffenhet vilken kan ha ändrats markant under den tid som förflutit sedan senaste fastighetstaxering gjordes. Värdet kan också vara föremål för tvist i förvaltningsdomstol som kan pågå länge (vilket gör värdet osäkert med följd att om moms potentiellt kan beräknas på ett felaktigt underlag). I de situationer där en bank initierar en tvångsförsäljning av en fastighet är det troligt att marknaden är särskilt ogynnsam och det tillfälliga marknadsvärdet för fastigheten kommer sannolikt vara lägre än normalt enbart av den anledningen. Då finns en risk att tröskelvärdet inte uppnås med följd att investeringsmoms måste tas fram och därmed ytterligare pressar säljaren (som sannolikt redan har ekonomiska problem). Samtidigt kan möjligheten till frivillig beskattning av fastighetsöverlåtelser ge en marknad som förutsätter momsade överlåtelser och när en fastighet som typiskt sett borde momsas inte kan det pga. taxeringsrekvisitet så drabbas säljaren än mer negativt.

Beskattningsgrundande händelse - vid vilken tidpunkt har fastigheten levererats?

I betänkandet sägs att den beskattningsgrundande händelsen bör inträffa när fastigheten levereras. Vidare att leverans av fastighet i regel torde äga rum när parterna skriver på ett köpekontrakt. I vissa fall skulle det enligt utredningen emellertid kunna vara tillträdesdagen som utgör leveranstidpunkten. Vid vilken tidpunkt leveransen ska ha skett får därför enligt utredningen bedömas utifrån förhållandena i det enskilda fallet. Alltså om leveransen ska anses ske vid kontraktsdag eller vid tillträdesdag. Det medför en avsevärd osäkerhet om det inte är möjligt på förhand att veta när leveransen av fastigheten inträffar och således beskattningstidpunkten för den moms som ska redovisas.

Det är därför enligt Bankföreningen helt nödvändigt att bestämma tidpunkt till antingen kontraktsdag eller tillträdesdag. Tidpunkten för leveransen har följaktligen mycket stor betydelse för vilket värde en fastighet ska åsättas och, i en övergångsfas, har tidpunkten dessutom betydelse för om de nya reglerna ska tillämpas på en viss fastighetstransaktion

Verksamhetsöverlåtelse

I betänkandet sägs att gällande rätt innebär att rätt och skyldighet att justera för en fastighet som ingår i en verksamhetsöverlåtelse kan följa med till förvärvaren. Problemet är bara att utrymmet för momsfria verksamhetsöverlåtelser har begränsats kraftigt och tillåts för tillfället enbart mellan fullt momspliktiga företag. Det är därför högst oklart om det är fråga om en momsfri verksamhetsöverlåtelse enligt det exempel som ges på sid. 294 *"Enligt utredningens uppfattning torde exempelvis arvsskiften inom jordbrukssektorn ofta kunna vara verksamhetsöverlåtelser."*

I sin rättsliga vägledning har Skatteverket förtydligat att endast en överlåtelse av fastighet inte kan utgöra en verksamhetsöverlåtelse eftersom försäljningen av fastigheten skulle ha varit undantagen från momsplikt enligt de allmänna reglerna i momslagen. På sid. 294 i betänkandet anges att det är väsentligt att bestämmelserna om verksamhetsöverlåtelse kan tillämpas på fastighetsöverlåtelser för att begränsa de negativa effekterna av att möjligheten till överföring av justeringsmoms tas bort. Det noteras vidare att det är osäkert i vilken utsträckning möjligheten till momsfria verksamhetsöverlåtelser kan tillämpas efter HFD:s dom i målet HFD 2025 ref. 32 och betänkandet framhåller därför vikten av att frågan ses över.

Bankföreningen vill återigen understryka hur viktigt det är att de svenska reglerna om verksamhetsöverlåtelser ses över. Frågan är betydelsefull, inte bara i samband med fastighetsöverlåtelser, utan även för möjligheten att genomföra såväl externa som interna verksamhetsöverlåtelser i momsfri eller blandad verksamhet.

Svenska Bankföreningen
Finance Sweden

Inträde/utträde Momsgrupp

Bankföreningen delar slutsatsen i betänkandet att inträde/utträde ur momsgrupp inte ska ses som en överlåtelse och därför varken utlöser justeringsskyldighet eller blir föremål för frivillig beskattning.

SVENSKA BANKFÖRENINGEN

Hans Lindberg

Katrin Fahlgren

Kontaktperson på Svenska Bankföreningen är:

Katrin Fahlgren
katrin.fahlgren@financesweden.se
08-453 44 49