Finansdepartementet
103 33 Stockholm
Diarienummer Fi2026/00876

Remissyttrande

Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet

Sveriges Allmännytta är bransch- och intresseorganisationen för 325 allmännyttiga kommunala och privata bostadsföretag, med tillsammans över 994 000 lägenheter. Vi bistår våra medlemmar så att de kan vara långsiktiga och konkurrenskraftiga aktörer på bostadsmarknaden. På så sätt bidrar vi gemensamt till en hållbar utveckling – ekonomiskt, miljömässigt och socialt.

Sveriges Allmännyttas synpunkter

Sveriges Allmännyttas synpunkter avser delar av betänkandet som bedömts vara särskilt relevanta för våra medlemsföretag.

Frivillig beskattning vid uthyrning (avsnitt 7)

Sveriges Allmännytta anser till skillnad från utredningen, att möjligheten till frivillig beskattning bör utökas även till hyresgäster vars verksamhet inte medför avdragsrätt eller rätt till återbetalning av ingående skatt. Regeringen bör gå vidare med frågan i fortsatt lagstiftningsarbete.

Sveriges Allmännytta anser att en utökad möjlighet till frivillig beskattning vid uthyrning av lokaler skulle skapa större flexibilitet i användningen av det befintliga fastighetsbeståndet och förbättra förutsättningarna för investeringar och lokalanpassningar.

Byggnader används under lång tid, medan lokalernas användning och efterfrågan kan förändras flera gånger under byggnadens livslängd. Förutsättningar på den lokala hyresmarknaden kan förändras relativt snabbt. Exempelvis kan utbud och efterfrågan variera[1] eller så kan en lokal som idag används för kontor eller handel behövas för vård, omsorg eller annan samhällsservice.

Dagens regler innebär att en ändrad användning kan medföra att en fastighetsägare inte längre har avdragsrätt för ingående skatt hänförlig till lokalen och, om ändringen sker under en pågående justeringsperiod, behöver justera tidigare gjorda avdrag för ingående skatt[2]. En övergång från uthyrning med frivillig beskattning till uthyrning som inte omfattas av frivillig beskattning kan därför bli mer kostsam för fastighetsägaren. Risken för sådana kostnader vid en framtida ändrad användning kan påverka förutsättningarna att investera i lokalen och valet mellan potentiella hyresgäster.

Det kan i sin tur begränsa tillgången av ändamålsenliga lokaler för verksamheter som saknar avdragsrätt. Sådana svårigheter uppmärksammades av flera remissinstanser i samband med remissbehandlingen av promemorian *Frivillig skattskyldighet för mervärdesskatt vid uthyrning av lokaler*[3], utifrån hur lokalmarknaden såg ut då.

En utökad möjlighet till frivillig beskattning skulle minska dessa hinder och exempelvis ge större handlingsutrymme vid uthyrning och ändrad användning. Syftet med utredningens uppdrag är att skapa förutsättningar för en väl fungerande fastighetsmarknad[4]. En sådan marknad förutsätter enligt Sveriges Allmännytta inte bara tillgång till lokaler, utan också att det befintliga fastighetsbeståndet kan anpassas när efterfrågan och behoven förändras. Att beståndet kan anpassas och användas för nya ändamål är viktigt för ett långsiktigt och effektivt resursutnyttjande. Reglerna bör därför vara utformade så att de fungerar över tid och under olika marknadsförhållanden och inte försvårar omvandling och anpassning när efterfrågan och behov förändras.

Frivillighet och effekterna på hyran

Sveriges Allmännytta delar inte utredningens bedömning av i vilken utsträckning den frivilliga beskattningen kommer att användas. Även det faktiska genomslaget på hyran är osäkert.

[1] Jfr SOU 2026:24 s. 208–209
[2] Jfr 12 kap 27-28 §§ och 15 kap. mervärdesskattelagen.
[3] Remiss av promemorian Frivillig skattskyldighet för mervärdesskatt vid uthyrning av lokaler - Regeringen.se
[4] Kommittédirektiv 2024:46 s. 1 ” Utredaren ska också bedöma hur mervärdesskattereglerna om justering av avdrag ska bli förenliga med EU-rätten och analysera effekterna av utökade möjligheter till frivillig beskattning för överlåtelse av fastighet. Syftet är att skapa förutsättningar för en väl fungerande fastighetsmarknad med regler som är förenliga med EU-rätten”.

Att fastighetsbranschen under lång tid har efterfrågat utökad möjlighet till frivillig beskattning innebär inte att det kan förutsättas att varje enskild fastighetsägare kommer att använda möjligheten i varje enskilt hyresförhållande[5].
För allmännyttiga bostadsföretag är hyresgästens mervärdesskatterättsliga status en av flera faktorer vid uthyrning av lokaler. Valet av hyresgäst och hyresvillkoren påverkas bland annat av efterfrågan och vakansgraden på den lokala marknaden, tillgången till alternativa hyresgäster, lokalens egenskaper och investeringsbehov samt vilken verksamhet som är lämplig och efterfrågad i fastigheten och i området. Fastighetsägare har även ett ekonomiskt intresse av långsiktiga och stabila hyresförhållanden.

Utredningens beräkningar visar att mervärdesskattens påverkan på hyran är beroende av vilka antaganden som görs[6]. Utbud och efterfrågan på den lokala marknaden samt förhandlingen mellan parterna har också betydelse för hyrans storlek. Det faktiska genomslaget på hyran kan därför variera mellan olika hyresförhållanden och lokala marknader.

Utredningens analys visar också att olika grupper av hyresgäster har olika förutsättningar och lyfter olika aspekter vid bedömningen av om en utökad möjlighet till frivillig beskattning bör införas[7]. Exempelvis pekar företrädare för vård- och omsorgsföretag på risken för ökade hyreskostnader, medan företrädare för idrottsrörelsen framhåller fördelar såsom bättre möjlighet att få tillgång till ändamålsenliga lokaler.

Sveriges Allmännytta framhåller att dessa skillnader talar för ett regelverk som ger större flexibilitet i det enskilda hyresförhållandet.

Sammanfattningsvis visar utredningen att en utökad möjlighet till frivillig beskattning kan medföra ökade hyreskostnader för hyresgäster som saknar avdragsrätt eller rätt till återbetalning av ingående skatt. Det faktiska utfallet är emellertid osäkert och beror bland annat på i vilken utsträckning möjligheten till beskattning kommer att tillämpas, vilket genomslag kostnadsförändringen får i hyran samt förhållandena på den lokala hyresmarknaden.

Förslaget om frivillig beskattning vid fastighetsöverlåtelse

Sveriges Allmännytta anser att utredningens förslag om frivillig beskattning vid fastighetsöverlåtelse kan medföra inlåsningseffekter som försvårar en framtida ändrad användning av fastigheten. Det kan leda till att fastighetsägare blir mindre benägna att

---

[5] SOU 2026:24 s. 212–213 ” Det kan vidare argumenteras för att det förhållandet att en möjlighet öppnas för frivillig skattskyldighet vid uthyrning av alla verksamhetslokaler inte innebär att möjligheten alltid kommer att utnyttjas. Frågan om en utökning har emellertid under många år varit ett starkt önskemål från fastighetsägare och andra som hyr ut lokaler då de administrativa kostnaderna och andra problem med blandad verksamhet är så stora att det krävs att möjligheten att ta ut mervärdesskatt utökas för att underlätta för hyresvärdarna. Det torde därför enligt utredningen inte annat än i rena undantagsfall förekomma att hyresvärdarna kommer att avstå från att ta ut mervärdesskatt på lokalhyran”
[6] SOU 2026:24 s. 150–156 och s. 212.
[7] SOU 2026:24 s. 195, 202 och 214–215.

hyra ut till verksamheter för vilka frivillig beskattning inte kan tillämpas vid uthyrningen. Detta utvecklas närmare i avsnittet nedan.

Överlåtelse av fastighet (avsnitt 8)

Sveriges Allmännytta avstyrker utredningens förslag om frivillig mervärdesbeskattning vid överlåtelse av fastighet.

Sveriges Allmännytta anser att förslaget brister i neutralitet och riskerar att leda till inlåsningseffekter på fastighetsmarknaden. Förslaget innebär bland annat olika mervärdesskatterättsliga konsekvenser beroende på om lokalen är belägen i en fastighet som även innehåller bostäder eller i en fastighet med bara lokaler (nedan lokalfastighet).

Utredningen föreslår att fastigheter som innehåller stadigvarande bostäder helt ska undantas från möjlighet till frivillig beskattning för mervärdesskatt vid överlåtelse[8]. Det gäller både fastigheter med bara bostäder och fastigheter som innehåller både bostäder och lokaler. Det är tillräckligt att en fastighet innehåller en stadigvarande bostad (t.ex. en bostadslägenhet) för att möjligheten ska vara utesluten.

I de allmännyttiga bostadsföretagens bestånd är det vanligt med fastigheter som innehåller både bostäder och lokaler. Förslaget innebär således att dessa fastigheter inte kan omfattas av frivillig mervärdesbeskattning vid överlåtelse. Om en sådan fastighet överlåts under en pågående justeringsperiod kan säljaren därför behöva justera tidigare gjorda avdrag för ingående skatt för återstoden av justeringsperioden[9].

Vid överlåtelse av en lokalfastighet kan motsvarande justering undvikas om parterna väljer frivillig beskattning och övriga förutsättningar är uppfyllda. Fastigheten ska då anses ha använts fullt ut i verksamhet som medför avdragsrätt för återstoden av justeringsperioden. Säljaren behöver därför inte minska tidigare gjorda avdrag för ingående skatt och kan, om avdragsrätten tidigare varit begränsad, i vissa fall få ytterligare avdrag[10].

Förslaget medför således olika mervärdesskatterättsliga förutsättningar för lokaler beroende på om de är belägna i en lokalfastighet eller i en fastighet som även innehåller bostäder. Utredningen konstaterar också att en skyldighet att justera tidigare avdrag vid en fastighetsöverlåtelse kan medföra negativa effekter på fastighetsmarknaden[11].

[8] Se SOU 2026:24 avsnitt 8.3.2 samt s. 246.
[9] Se författningsförslag 15 kap 7a §
[10] Jfr SOU 2026:24 s. 233–234.
[11] Utredningen pekar bland annat på risk för högre fastighetspriser och lokalhyror, dold mervärdesskatt, kumulativa effekter och konkurrenssnedvridningar, se SOU 2026:24 s. 334–336 och 339–341

Sveriges Allmännytta anser att samspelet mellan bestämmelsen om verksamhetsöverlåtelse och utredningens förslag riskerar att förstärka den ovan beskrivna snedvridningen.

En förutsättning för att bestämmelsen om verksamhetsöverlåtelse ska vara tillämplig är att *mervärdesskatt annars skulle ha tagits ut på någon av de överlåtna tillgångarna* och den skatten skulle ha varit avdragsgill för förvärvaren. Om bestämmelsen är tillämplig anses någon leverans eller något tillhandahållande inte ha skett, och förvärvaren övertar överlåtarens rättigheter och skyldigheter att justera avdrag för ingående skatt[12].

Enligt Skatteverkets rättsliga vägledning omfattas inte en överlåtelse av en fastighet tillsammans med befintliga hyresavtal av bestämmelsen om verksamhetsöverlåtelse, eftersom överlåtelsen är undantagen från mervärdesskatt[13].

Utredningens förslag kan förändra dessa förutsättningar för lokalfastigheter, eftersom överlåtelsen kan omfattas av frivillig beskattning.

Motsvarande möjlighet att eventuellt kunna tillämpa reglerna om verksamhetsöverlåtelse kommer inte att finnas vid överlåtelse av en fastighet med bostäder och lokaler som överlåts tillsammans med befintliga hyresavtal, eftersom överlåtelsen enligt förslaget inte kan omfattas av frivillig beskattning.

Sveriges Allmännytta anser att förslaget riskerar att medföra inlåsningseffekter och försvåra en flexibel och ändamålsenlig användning av fastigheter.

Om en fastighet har förvärvats genom en frivilligt beskattad överlåtelse kan en senare övergång under justeringsperioden från frivilligt beskattad lokaluthyrning till bostadsuthyrning, eller annan undantagen användning, medföra att avdraget för mervärdesskatten på köpeskillingen måste justeras[14]. Ett exempel är omvandling av kontorsfastighet till äldreboende.

---

[12] Se 5 kap. 38 §, mervärdesskattelagen, HFD 2025 ref. 32, samt Skatteverkets rättsliga vägledning, ”Överlåtelse av verksamhet”, under rubriken ”Det krävs att köparen ska ha rätt att göra avdrag för eller få återbetalning av ingående skatt” och ”Överlåtelse av verksamhet när ingående skatt inte skulle varit avdragsgill för mottagaren”. Se även SOU 2026:24 s. 26 och 292–294 samt föreslagen lydelse 15 kap. 20 § mervärdesskattelagen

[13] Skatteverkets rättsliga vägledning, ”Överlåtelse av verksamhet”, under rubriken ”Särskilt om överlåtelse av verksamhet där det ingår fastighet” Nytt:2026-07-06 *”Endast försäljning av en fastighet är inte en verksamhetsöverlåtelse enligt 5 kap. 38 ML eftersom försäljningen av fastigheten skulle ha varit undantagen från skatteplikt enligt de allmänna reglerna i ML. Detsamma gäller om det vid försäljningen av fastigheten ingår delar som är underordnade försäljningen av fastigheten, som t.ex. befintliga hyreskontrakt och maskinell utrustning. Däremot om det vid försäljningen av fastigheten med tillhörande verksamhet ingår delar som inte är underordnade och som mervärdesskatt annars skulle ha tagits ut på kan 5 kap. 38 § ML vara tillämplig. Det gäller under förutsättning att köparen skulle ha haft avdragsrätt för all den skatt som annars skulle ha tagits ut. ”*

[14] Se författningsförslag 15 kap. 4 och 7 §§ ML

Det belopp som kan bli föremål för justering utgår från mervärdesskatten på överlåtelsepriset och kan därför vara betydande för köparen[15]. Det kan förstärka incitamenten att behålla en användning som medför avdragsrätt.

Effekten bör ses tillsammans med utredningens ställningstagande att inte utvidga möjligheten till frivillig beskattning till hyresgäster vars verksamhet saknar avdragsrätt eller rätt till återbetalning av mervärdesskatt.

Sveriges Allmännytta anser sammanfattningsvis att det finns ett behov av en bredare översyn av mervärdesskattereglerna på fastighetsområdet. Utredningens förslag om frivillig beskattning vid fastighetsöverlåtelser omfattar exempelvis inte fastigheter med stadigvarande bostäder och kan medföra nya inlåsningseffekter.

Översynen bör ta sikte på hur mervärdesskattereglerna kan utformas för att ge bättre förutsättningar för en långsiktig och flexibel användning av fastigheter. En del av en sådan översyn bör vara att utvidga bestämmelsen om verksamhetsöverlåtelser inom ramen för mervärdesskattedirektivet[16].

Stockholm den 23 oktober 2026

Cathrine Holgersson
Vd

[15] SOU 2026:24 s. 141.
[16] Artikel 19 rådets direktiv 2006/112/EG av den 28 november 2006 om ett gemensamt system för mervärdesskatt (Mervärdesskattedirektivet)