Uppsala kommun

Datum:
2026-10-21

Diarienummer:
KSN-2026-01889

Kommunstyrelsen
Yttrande

Finansdepartementet,
Fi.remissvar@regeringskansliet.se

Handläggare:
Lennart Lönnquist, Sanna Jansson

Svar på remiss av betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24)

Ert dnr: Fi2026/00876

Sammanfattning

Regeringen har remitterat betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24) till Uppsala kommun. Betänkandet består av två delar. Den första delen analyserar effekterna av utökade möjligheter till frivillig beskattning vid uthyrning av lokaler. Den andra delen bedömer hur de svenska reglerna om justering av moms bör ändras för att vara förenliga med EU-rätten.

Utredningen föreslår att generell frivillig beskattning vid uthyrning av lokaler inte ska införas. Utredningen föreslår också att de nuvarande reglerna om justering av moms ersätts med en möjlighet att frivilligt beskatta försäljning av fastigheter så länge de inte innehåller stadigvarande boende eller är fastigheter som ännu inte har tagits i bruk, så kallade nya fastigheter.

Uppsala kommun tillstyrker förslaget att inte införa generell frivillig beskattning vid uthyrning av fastigheter, men anser att möjligheten till vissa undantag bör utredas. Kommunen avstyrker förslaget till frivillig beskattning vid försäljning av fastigheter då det skulle medföra stora ekonomiska konsekvenser för kommunen. Uppsala kommun anser att andra möjligheter till anpassning till EU-rätten bör utredas.

Utgångspunkter för Uppsala kommuns bedömning

1 Uthyrning av fastighet

Enligt gällande regler får uthyrning av en fastighet momsbeläggas endast om hyresgästen är en kommun eller region, eller bedriver momspliktig verksamhet. En möjlighet till frivillig beskattning även när hyresgästen bedriver momsfri verksamhet skulle underlätta uthyrning till bland annat ideella organisationer, till exempel genom

samutnyttjande av offentliga lokaler på kvällstid. I dag kan det vara svårt för momsfria verksamheter att få hyra lokaler, eftersom hyresvärden då förlorar avdragsrätten för ingående moms. Uppsala kommun anser att en möjlighet till frivillig beskattning bör utredas för kommuners och regioners uthyrning till ideella verksamheter då det skulle medge en mer flexibel användning av kommunens lokaler. Ett annat alternativ är en lösning liknande den danska, där bland annat ideella aktörer kompenseras för ökade hyreskostnader när moms läggs på hyran.

Uppsala kommun delar utredningens bedömning att risken för kostnadsökningar är stor vid en generell rätt till frivillig beskattning vid uthyrning av fastigheter. Den dolda momsen vid upphandling av utbildnings- och omsorgstjänster skulle dessutom bli högre vilket skulle kräva en översyn av lagen (2005:807) om ersättning för viss mervärdesskatt för kommuner, regioner, kommunalförbund och samordningsförbund (LEMK).

2 Försäljning av fastighet

Enligt nuvarande regler ska säljaren vid försäljning av en fastighet justera eventuell tidigare avdragen moms. Köparen kan överta rätten att justera momsavdraget. Förfarandet är inte förenligt med EU-direktivet och reglerna behöver därför ändras.

Utredningen har haft i uppdrag att överväga frivillig beskattning vid fastighetsöverlåtelser och förordar denna lösning. Säljaren behöver då inte justera eventuell ingående moms. Köparen ska i stället redovisa moms på hela försäljningssumman genom så kallad omvänd betalningsskyldighet. Frivillig beskattning får inte tillämpas på fastigheter med stadigvarande bostäder eller på fastigheter som ännu inte har tagits i bruk, så kallade nya fastigheter. Det senare omfattar de flesta infrastruktursatsningar.

Uppsala kommun ser behovet av att anpassa reglerna till EU-rätten, men avstyrker förslaget i dess nuvarande form av främst två skäl.

1) **Nya fastigheter och infrastruktur**

   Det blir inte möjligt att frivilligt momsbelägga försäljning av nya fastigheter. Detta kommer sannolikt att medföra att det blir väsentligt dyrare att bygga kommunal infrastruktur då momsen på dessa investeringar blir en kostnad. Enligt utredningen kan förslaget påverka hur kommunal infrastruktur organiseras och medföra ökade kostnader för samhällsbyggnadsprojekt.

   Uppsala kommun beklagar att utredarens förslag avseende överlåtelse av fastighet begränsats genom det snäva kommittédirektivet som inte tillät några förslag om frivillig beskattning vid försäljning av nyproducerade fastigheter, trots att dessa överlåtelser är obligatoriskt skattepliktiga i mervärdesskattedirektivet. Kommunen anser att utredningens förslag behöver kompletteras med regler som speglar mervärdesskattedirektivets regler om obligatorisk beskattning vid överlåtelse av nya fastigheter. Alternativt skulle särskilda justeringsregler för kommuner och regioner kunna införas i LEMK. Eftersom momsersättning inte utgör mervärdesskatt skulle detta inte strida mot EU-rätten.

Förslaget riskerar även att styra hur kommunala exploaterings- och infrastrukturprojekt organiseras. Om kommunen behöver ta ett större direkt ansvar för planering och uppförande enbart för att undvika en momskostnad kan projektens genomförande bli mindre flexibelt och effektivt. Skattereglerna bör så långt som möjligt vara neutrala och inte styra valet av genomförandeform eller ansvarsfördelning mellan kommunen och en exploatör.

2) Fastigheter som innehåller bostäder och lokaler

Det blir inte möjligt att frivilligt momsbelägga försäljning av fastigheter som förutom lokaler även innehåller bostäder. Utredningen konstaterar att justerad moms i dessa situationer blir en dold momskostnad som inte kan dras av i ett senare led och som därmed riskerar att höja priset på fastigheten och göra hyran högre för lokaler i bostadsfastigheter. En sådan extrakostnad riskerar att skapa inlåsningseffekter på fastighetsmarknaden.

Uppsala kommun anser att ovanstående strider mot principen om att mervärdesskatten så långt som möjligt ska vara neutral. Reglerna bör därför utformas så att lokaldelen av en fastighet kan hanteras separat från bostadsdelen, under förutsättning att kostnader och investeringar kan hänföras till respektive del på ett tillförlitligt sätt. Uppsala kommun anser dessutom att fastigheter som innehåller bostäder borde kunna omfattas av möjligheten till frivillig beskattning utan att avdragsbegränsningen för stadigvarande bostad påverkas. Om det inte skulle anses vara möjligt bör avdragsförbudet för stadigvarande bostäder tas bort. Alternativt bör särskilda justeringsregler införas i LEMK så att det inte blir någon försämring jämfört med nuvarande regelverk.

Övergångsregler

Om utredningens förslag trots allt skulle genomföras krävs övergångsregler. Många överenskommelser om exploatering och överlåtelse av infrastruktur avtalas flera år innan köparen tillträder fastigheten. Avsaknaden av tydliga övergångsregler kan leda till onödig osäkerhet. Redan avtalade kommunala fastighetsöverlåtelser med tillträde efter att de nya reglerna har trätt i kraft ska inte drabbas av ökade kostnader för justering av moms som inte kunde förutses då avtalen ingicks.

Kommunstyrelsen i Uppsala kommun

Erik Pelling
Ordförande

Peter Jernberg
Kommunsekreterare