Dnr. Fi2026/00876

Vårdföretagarna

Datum
2026-10-21

Vår referens
BA

fi.remissvar@regeringskansliet.se
oliver.sparrings@regeringskansliet.se

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

Vårdföretagarna har beretts tillfälle att lämna remissvar på betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24)

Inledning

Vårdföretagarna är en arbetsgivar- och branschorganisation för privat och idéburen vård och omsorg. Vårdföretagarna har cirka 1 900 medlemsföretag med drygt 115 000 årsanställda som bedriver vård och omsorg i hela Sverige. Bland medlemmarna finns såväl större som mindre aktörer representerade och alla omfattas av kollektivavtal.

Vårdföretagarna vill lämna följande synpunkter på utredningens förslag.

Sammanfattning

Vårdföretagarna delar utredningens bedömning att frivillig beskattning vid uthyrning inte bör utvidgas till hyresgäster som saknar avdragsrätt. För privata vård- och omsorgsföretag skulle en sådan förändring innebära betydande risker för ökade lokalkostnader utan att lösa något tydligt problem för sektorn. Vårdföretagarna tillstyrker därmed utredningens förslag i den delen.

När det gäller överlåtelse av fastigheter delar Vårdföretagarna inte utredningens bedömning. Den lösning som utredningen landar i riskerar att skapa skattemässiga hinder för investeringar och transaktioner på marknaden för vård- och omsorgsfastigheter. Vårdföretagarna avstyrker därför utredningens förslag i den delen.

Vårdföretagarna vill samtidigt framhålla att de problem som utredningen behandlar ytterst har sin grund i att stora delar av välfärdssektorn står utanför mervärdesskattesystemet. Dagens system skapar dold mervärdesskatt och därmed bristande konkurrensneutralitet mellan offentliga och privata utförare.

Övergripande

Välfärdstjänsternas ställning utanför mervärdesskattesystemet är grundproblemet

Vårdföretagarna har tidigare framhållit att avsaknaden av mervärdesskatt på vård- och omsorgstjänster är ett grundläggande problem för privata utförare. Eftersom verksamheterna inte är momspliktiga saknar företagen i huvudsak rätt att dra av ingående mervärdesskatt. Momsen på de varor och tjänster som företagen köper blir därmed en kostnad i verksamheten.

För kommuner och regioner finns särskilda system som syftar till att kompensera för denna effekt och skapa neutralitet mellan verksamhet i egen regi och upphandlad verksamhet. Vårdföretagarna har tidigare påpekat att dessa system är trubbiga och icke-transparenta och att deras förmåga att säkerställa faktisk konkurrensneutralitet starkt kan ifrågasättas.

Det är viktigt att ha detta perspektiv även vid bedömningen av föreliggande betänkande. Problemen med fastighetsmomsen är i betydande utsträckning en konsekvens av att vissa verksamheter befinner sig utanför mervärdesskattesystemet.

För en långsiktig lösning bör därför ambitionen vara att välfärdstjänster ska vara momspliktiga, gärna med en ”nollmoms”[1].

Specifika synpunkter på utredningens förslag

Kapitel 7 Frivillig beskattning vid uthyrning

Frivillig beskattning vid uthyrning

Vårdföretagarna tillstyrker utredningens bedömning att möjligheten till frivillig beskattning inte bör utvidgas till uthyrning till verksamheter som saknar avdragsrätt för ingående moms.

Ett argument för en utvidgning är att fastighetsägare skulle få större flexibilitet att hyra ut samma lokaler till såväl momspliktiga som icke momspliktiga verksamheter. Detta skulle potentiellt kunna öka utbudet av lokaler för exempelvis vård- och omsorgsföretag.

Vårdföretagarnas medlemsföretags erfarenhet ger dock inte stöd för att tillgången till ändamålsenliga lokaler generellt utgör ett betydande problem för

[1] Rapporten ”Hög momsskattesats och undantag för välfärden – en giftig cocktail” Svenskt Näringsliv

medlemsföretagen. Vårdföretagarna hade inför att utredningen tillsattes inte heller fått några tydliga signaler om en sådan brist.

Den potentiella nyttan av reformen måste därför vägas mot risken för ökade kostnader.

Risken för ökade lokalkostnader är betydande

Privata vård- och omsorgsföretag saknar normalt avdragsrätt för ingående mervärdesskatt. Mervärdesskatt som läggs på hyran blir därför en direkt kostnad för verksamheten.

Vårdföretagarna har redan tidigare pekat på att medlemmarna genom hyressättningen indirekt bär kostnader för fastighetsägarens icke avdragsgilla moms. En utvidgad möjlighet till frivillig beskattning skulle förändra denna kostnadsstruktur och riskera att medföra ytterligare kostnadsökningar. Det finns en oro bland Vårdföretagarnas medlemsföretag att momsen läggs ovanpå en hyresnivå som i befintliga hyresavtal redan innehåller kompensation för fastighetsägarnas momskostnad.

Risken förstärks av att mervärdesskatten inte enbart berör grundhyran utan även kan få genomslag på drift, gemensamma ytor och olika tillägg.

Vård- och omsorgsföretag verkar samtidigt till den absolut största utsträckning inom offentligt finansierade ersättningssystem där möjligheten att kompensera ökade kostnader genom höjda priser är mycket begränsad. Ökade fastighetskostnader kan därför i regel inte föras vidare till beställaren.

Mot denna bakgrund delar Vårdföretagarna utredningens slutsats att det inte finns tillräckliga skäl att genomföra den föreslagna utvidgningen.

Kapitel 8 Överlåtelse av fastighet

Som en konsekvens av EU-domstolens avgörande i Sögård Fastigheter fick utredningen i uppdrag att föreslå förändra reglerna om justering av tidigare momsavdrag vid överlåtelse av fastighet. Vårdföretagarna har förståelse för behovet av att anpassa de svenska reglerna till EU-rätten. Den lösning som utredningen föreslår riskerar emellertid att skapa inlåsningseffekter och skattemässiga hinder som särskilt kan påverka fastigheter som används för vård och omsorg. Vårdföretagarna avstyrker därför utredningens förslag i denna del.

Vårdföretagarna ser framför allt två problem med den föreslagna modellen.

Återföring av avdragen investeringsmoms

Det första problemet uppstår genom att utredningen föreslår att en fastighet som innehåller stadigvarande bostäder inte ska kunna omfattas av frivillig

beskattning vid överlåtelse. Detta kan träffa bland annat äldreboenden och bostäder med särskilt stöd.

Problemet uppstår när en vård- eller omsorgsfastighet innehåller både stadigvarande bostäder och delar för vilka avdragsrätt för ingående moms har förelegat. Förekomsten av stadigvarande bostäder innebär enligt förslaget att hela fastigheten utesluts från möjligheten till frivillig beskattning vid överlåtelsen. Det kan medföra att säljaren måste justera tidigare avdragen investeringsmoms hänförlig till de avdragsberättigade delarna.

Konsekvensen kan bli att en fastighetsägare som säljer en sådan fastighet under en pågående justeringsperiod kan få en betydande momskostnad. Kostnaden kan påverka försäljningspriset eller skapa incitament för fastighetsägaren att skjuta upp försäljningen till dess att justeringsperioden har löpt ut. Förslaget riskerar därmed att skapa en inlåsningseffekt för vissa vård- och omsorgsfastigheter.

Momsen på förvärvet ger ett nytt och större justeringsbelopp

Det andra problemet gäller konsekvenserna för den som förvärvar en fastighet genom en frivilligt beskattad överlåtelse.

Om parterna väljer frivillig beskattning läggs 25 procent moms på försäljningspriset. Köparen får, i den utsträckning denne har avdragsrätt, dra av den ingående momsen. Den avdragna momsen blir samtidigt föremål för en ny tioårig justeringsperiod hos köparen.

Det innebär en betydande förändring jämfört med dagens system. Det nya justeringsbeloppet bestäms utifrån momsen på fastighetens köpeskilling och kan därför vara betydligt större än den återstående justeringsskyldighet som enligt dagens regler kan följa av tidigare investeringar i fastigheten.

En fastighet som förvärvas för exempelvis 100 miljoner kronor exklusive moms genom en frivilligt beskattad överlåtelse ger vid full avdragsrätt ett nytt justeringsbelopp om 25 miljoner kronor. Om fastighetens användning därefter ändras till verksamhet som inte medför rätt till avdrag, icke momspliktig verksamhet, kan en betydande del av detta belopp behöva justeras.

Detta är ett problem för privata vård- och omsorgsföretag. En fastighetsägare som efter förvärvet överväger att hyra ut lokalerna till exempelvis en privat vårdcentral måste beakta att sådan uthyrning normalt inte kan omfattas av frivillig beskattning. Om övergången till momsfri uthyrning sker under justeringsperioden kan fastighetsägaren därför behöva justera en betydande del av den moms som drogs av vid fastighetsförvärvet.

Utredningens förslag riskerar därmed att skapa ett starkare ekonomiskt incitament för fastighetsägare att välja momspliktiga hyresgäster framför privata vård- och omsorgsverksamheter. Det kan i sin tur försämra vård- och omsorgsföretagens tillgång till ändamålsenliga lokaler.

Utredningen vill genom förslagen i kapitel 8 minska de inlåsningseffekter som uppstår vid själva fastighetsöverlåtelsen. Vårdföretagarna anser att det finns en påtaglig risk för att den föreslagna lösningen i stället skapa inlåsningseffekter hos den nye fastighetsägaren.

Detta är särskilt problematiskt eftersom verksamheter som saknar avdragsrätt, däribland privat vård och omsorg, riskerar att bära en oproportionerligt stor del av de indirekta konsekvenserna. Förslagens effekter för denna grupp har enligt Vårdföretagarnas bedömning inte analyserats tillräckligt.

Med vänlig hälsning,

Gunnar Caperius
Förbundsdirektör

Björn Arnek
Branschekonom

Kontaktperson:

Björn Arnek
08-762 63 25
bjorn.arnek@vardforetagarna.se