

Dags att tycka till kring lokalhyresmomsen

Anna Sandberg Nilsson

anna.sandberg.nilsson@svensktnaringsliv.se

Erik Blomquist

erik.blomquist@svensktnaringsliv.se

Oscar Brissle

oscar.brissle@svensktnaringsliv.se



Remiss med skriftlig
hearing om
Frivillig skattskyldighet
för mervärdesskatt vid
uthyrning av lokaler
Fi2020/05159

Besvaras senast 21 mars 2021

108 remissinstanser

Promemoria 20 sidor, innehåll:

1. Syftet med promemorian
2. Gällande rätt
3. Juridiska och praktiska effekter av frivillig skattskyldighet för mervärdesskatt
4. Avgränsning
5. Effekterna för aktörerna och staten
6. Frågor till remissinstanserna

Avser mervärdesskattelagen (1994:200), ML



Frågor till remissinstanserna

PM sid 20

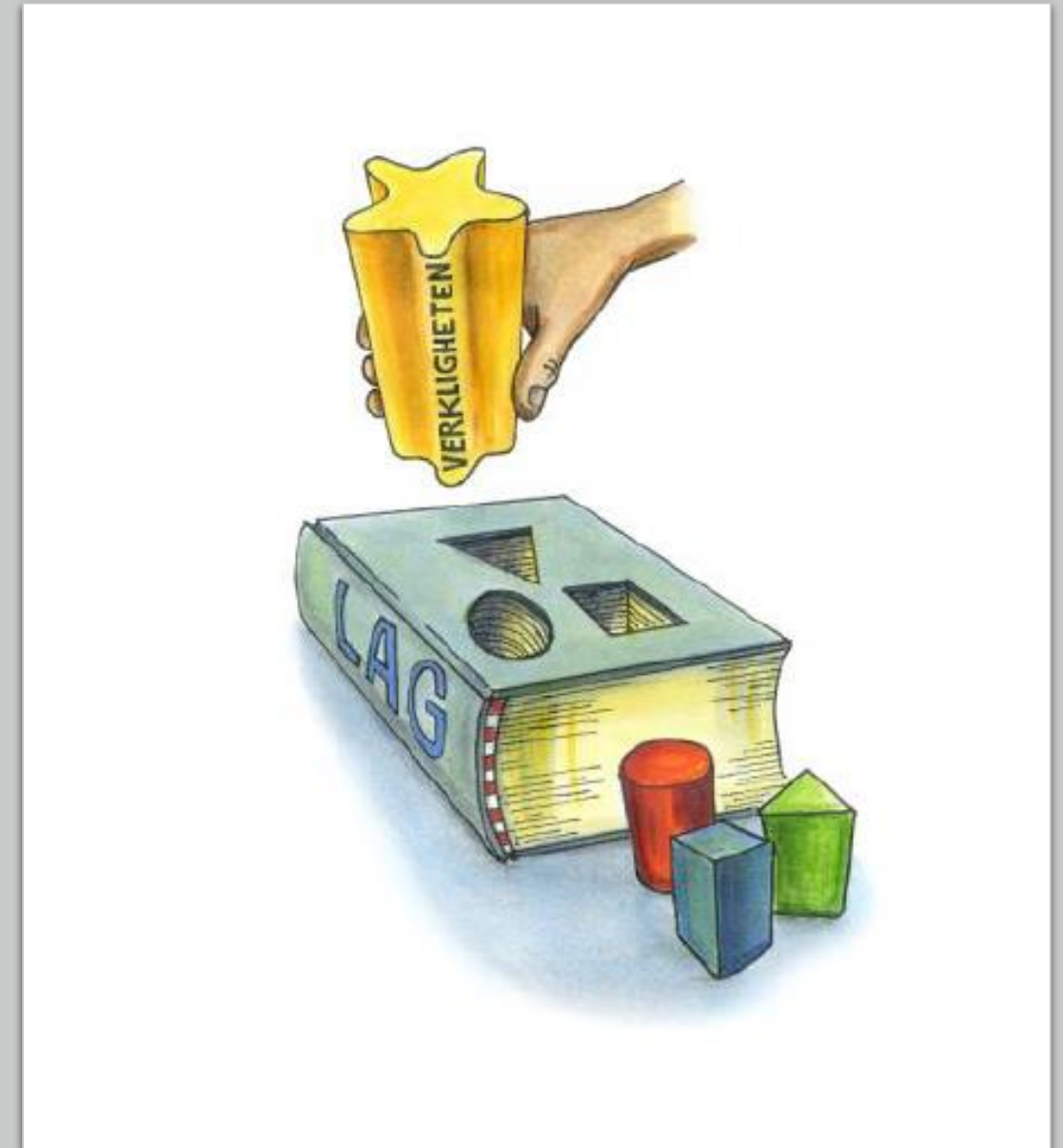
1. Bör reglerna om frivillig skattskyldighet ändras så att det blir möjligt att bli frivilligt skattskyldig även för uthyrning av lokaler som inte stadigvarande används i en verksamhet som medför skattskyldighet eller rätt till återbetalning?
2. Vilka fördelar skulle en sådan ändring medföra? Svaret kan till exempel redogöra för ekonomiska eller administrativa problem som finns med dagens regler men som skulle åtgärdas av förändringen.
3. Vilka nackdelar skulle en sådan ändring medföra? Svaret kan till exempel redogöra för ekonomiska eller administrativa problem som förändringen skulle orsaka.

En särskild målsättning är att få in synpunkter från alla delar av landet.

Vilka är problemen med hyresmomsen

PM hänvisar till Svenskt Näringslivs/Fastighetsägarnas [förslag 181024](#) där följande problem beskrivs,

- kravet på hyresgästens verksamhet
- kravet på stadigvarande användning & bestämd yta
- begränsningen till som mest tredjehandsuthyrning
- uppförandeskede endast möjligt för fastighetsägaren
- jämkning under uppförandeskede
- avdragsförbudet för "stadigvarande bostad"
- tillämpning av korttidsuthyrning av idrottslokal
- förskottsreglerna vid frivillig skattskyldighet
- möjlighet till utträde saknas
- bedömning av huvudsaklighets- eller delningsprincipen
- beräkning avdrag enligt skälig grund



Vårt förslag till lösning

- Svenskt Näringslivs & Fastighetsägarnas [förslag 181024](#): Modernisera den *frivilliga* hyresmomsen genom att ta bort omoderna problematiska krav
- Koppla den frivilliga hyresmomsen till vad som avtalas mellan hyresvärd och hyresgäst

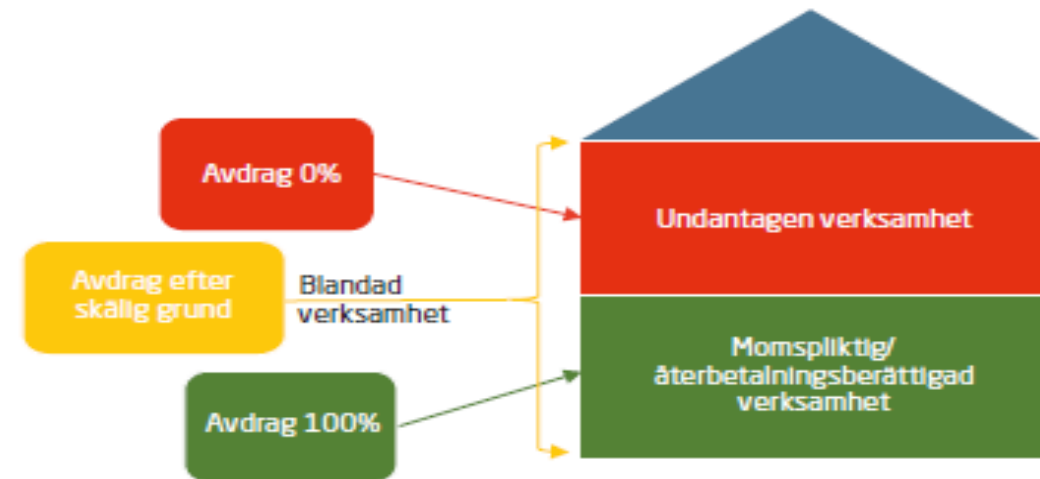
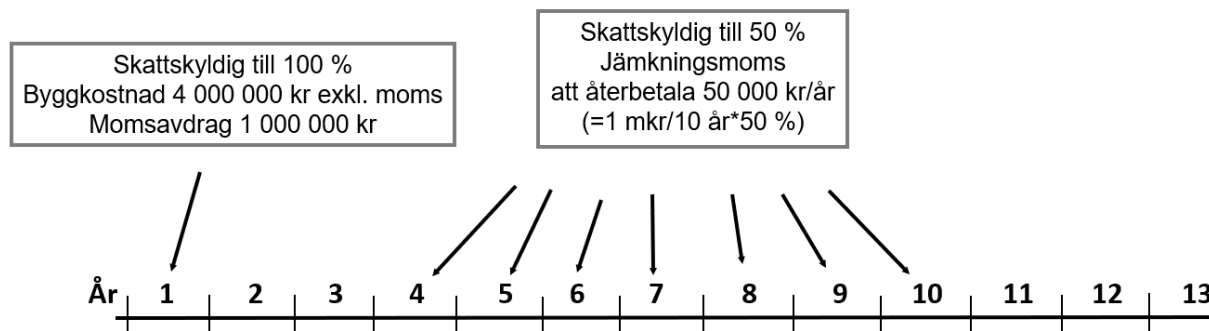
Ändra bl.a. 3 kap. 3 § 2-4 st. ML förslag lagtext

- Undantaget i 2 § gäller inte heller när fastighetsägare, hyresgäster, bostadsrättshavare, konkursbon eller mervärdesskattegrupper **avtalat** med en eller flera hyresgäster om att frivillig skattskyldighet ska gälla helt eller delvis för en verksamhetslokal i en sådan byggnad eller annan anläggning som utgör fastighet
- Historik [Ds 2009:58](#) Utredningens förslag: Den frivilliga skattskyldigheten vid uthyrning av lokaler slopas och ersätts med en *obligatorisk* skattskyldighet - Remissinstanser sa NEJ



Varför eftersträvas frivillig hyresmoms?

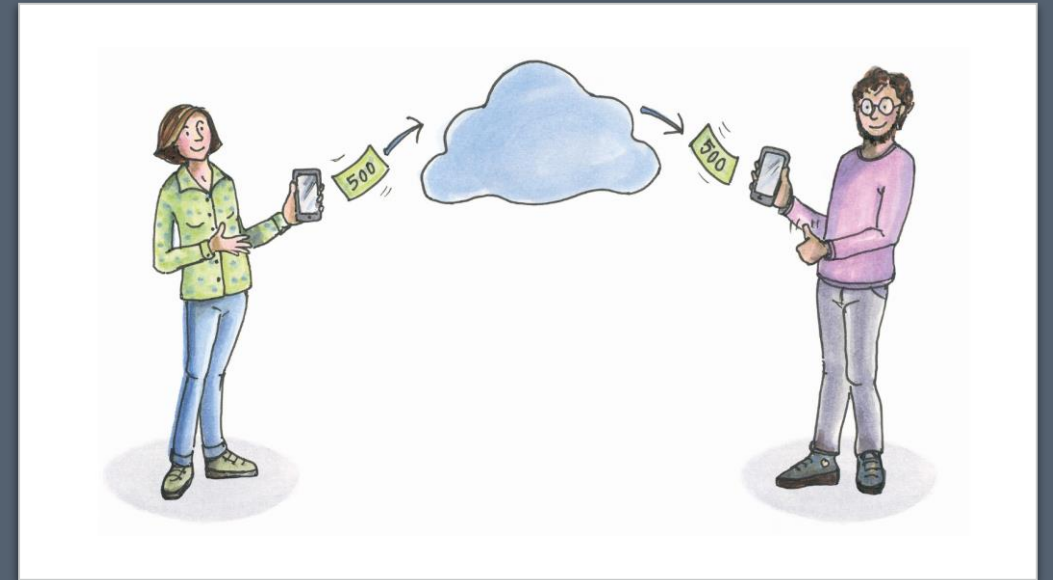
- För momsavdrag krävs momspliktig uthyrning
- Vid momsfri uthyrning ökar kostnaden med momsbeloppet 25% som blir dold moms, "momsfritt" är alltså inte fritt från moms
- Ändras uthyrningen från momspliktig till momsfri krävs återföring i delar av momsen på investeringar 10 år tillbaka



Hur påverkas hyresnivån av momsens?

Flertal faktorer påverkar bl.a.

- Utbudet på orten
- Hyresvärdens kostnader för drift, underhåll och investeringar
- Momsundantag kan ge regelbörda och problem att hitta IT-lösning
- Vid undantagna "momsfria" uthyrningar, drift/underhåll/investeringar och den dolda momsens storlek
- I [systemet](#) för bl.a. kommuner beräknas den dolda momsens schablonmässigt till 18% av hyran
- Vid momspliktiga uthyrningar är momsens neutral för hyresvärderna men vid förändring till momsfri uthyrning förloras momsavdraget och återföring av 10 års investeringsmoms i delar
- Se illustrerande exempel från remissvar avseende SOU 2015:93 Översyn av ersättning till kommuner och landsting för s.k. dold mervärdesskatt



"[X AB], letade förskolelokaler i Malmö kommun och efter att ha hittat lämpliga lokaler förde bolaget en diskussion om hyran med fastighetsägaren. Fastighetsägaren uppgav att hyran skulle följa marknadshyran i området d.v.s ca 2400-2500 kr/kvm. Vidare uppgav fastighetsägaren att momsens för fastighetsägarens byggnadsinvestering skulle tillkomma som en kostnad för [X AB] då verksamheten inte var momspliktig. Med momscompensationen för byggnadsinvesteringen slutade hyran på en nivå om ca 7 000 kr/m2 och totalt ca 5 Mkr på en yta om ca 700 kvm.

Det kan tyckas överflödigt att tillägga att det inte var möjligt för [X AB] att hyra lokalerna p.g.a den tillkommande momsens."

Mångmiljardkostnad för tomma lokaler, samtidigt står föreningar och företag utan


- Föreningar/företag utestängs från lokaler - aktiviteter uteblir
- Samtidigt står lokaler tomma

Newsec har kartlagt för Svenskt Näringslivs räkning:

- Undersökt nyttjandegraden för kontorslokaler, area samt snitthyra för riket
- Kartläggningen ger en enkel kalkyl av effektivitetsförluster
- Ca 40 miljoner kvm kontorslokalyta i Sverige
- Snitthyran för riket uppskattas till 2 296 kr/kvm
- Nyttjandegraden för kontorslokaler bedöms vara 38 % - alla dagar/dygnet alla timmar
- Jämför - Kungl. Ingenjörsvetenskaps Akademin [rapporterar](#) en nyttjandegrad om 10 %
- Baserat på ovan en samhällsekonomisk kostnad om 57 miljarder kr för outnyttjade kontor
- Till detta kommer övriga verksamhetslokaler som inte ingår i kartläggningen och en reduktion då en nyttjandegrad om 100 % för veckans alla timmar inte är rimlig

Problem - komplicerad fastighetsmoms

Ej moms <i>3 kap. 2 § ML</i>	Moms <i>3 kap. 3 § ML</i>	Frivillig moms (1979) <i>3 kap. 3 §, 9 kap. ML</i>
<ul style="list-style-type: none">• arrende• hyresrätt• bostadsrätt• tomträtt• servitut	<ul style="list-style-type: none">• installerad maskin, utrustning• växande skog, odling mm• jordbruksarrende, avverkningsrätt, rätt till jord, sten, jakt, fiske, bete mm• hotellrum, campingplats• parkering• förvaringsbox• reklamplats• byggnad, mark för djur• trafik, väg, bro, tunnel, järnväg• korttidsupplåtelse av idrottslokal• terminalanläggning för buss- och tågtrafik• plats på mast• frivillig skattskyldighet för vissa fastighetsupplåtelser	<ul style="list-style-type: none">• fastighet• stadigvarande användning• i verksamhet som medför skattskyldighet/rätt till återbetalning• ej stadigvarande bostad• max uthyrning i tredje hand• anger moms i faktura



Problem – krav på hyresgästens verksamhet



- Uthyrning måste ske till verksamhet som medför skattskyldighet / återbetalning
- *Konsekvenser*
- Ideell sektor, finans/försäkring, vård/skola/omsorg, miljöfonder, m.fl. som inte är momspliktiga - utestängs från många lokaler
- Begränsat utbud av lokaler för ovanstående som hänvisas till lokaler med underhållsbehov utan jämningsmoms eller baracker (=lös egendom)
- Hyresnivån för dessa påverkas bl.a. av begränsat utbud, dold moms och jämningsmoms, krav på långa kontrakt ex. 20 år mm (se bilden "hur påverkas hyresnivån")

Problem – krav på stadigvarande användning och bestämd yta

- Krav på stadigvarande användning, SKV: uthyrning på minst 1 år eller tillsvidare, uthyrning på heltid
- Krav på bestämd yta saknas i ML, SKV [krav](#) har blivit praxis

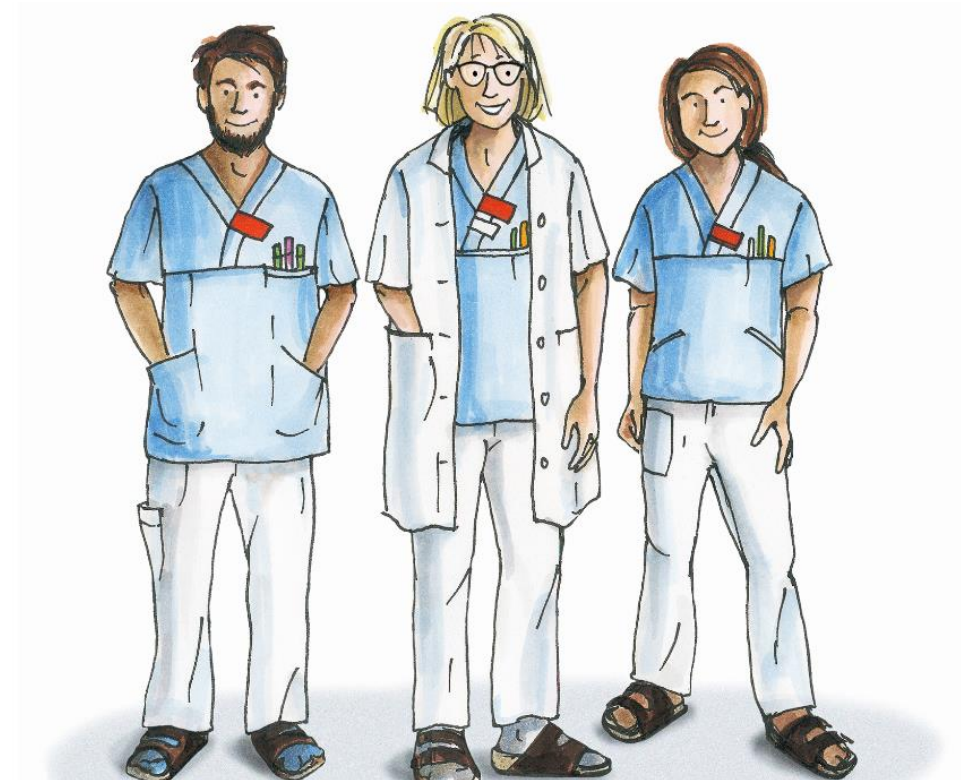
Konsekvenser

- Heltidskrav - tomma lokaler kvällar och helger kan inte nyttjas för förenings- eller affärsverksamhet
- Långa kontrakt fungerar inte vid förändrad handel som medfört allt kortare kontrakt
- Krav på bestämd yta, motarbetar flera moderna arbetssätt som inte har exklusiv förfoganderätt som aktivitetsbaserade arbetsplatser, kontorshotell, kreativa kluster, co-working space, tech-kollektiv, innovations-hubbar mm
- Ovanstående motarbetar hållbarhets-/miljöarbete när lokalresurser kan inte nyttjas på bästa sätt



Problem – avdragsförbudet för ”stadigvarande bostad”

- Inte möjligt med frivillig hyresmoms om ”stadigvarande bostad”
- Har tolkats ”karaktär av bostad” ej ”nyttjas som bostad”
- Problematiskt för äldre-, vård-, omsorgs- och flyktingboende
- Försvårar vid byggande och uthyrning för att tillgodose framtida behov av äldre-, vård- och omsorgsboenden



Problem – begränsning till tredjehand

- Begränsning som försvårar organisation och förvaltning
- Fungerar inte när butiker pga digitalisering omvandlas till "livsstilsmagasin"
- Regler som fungerar i flera led behövs för "Butik i butik", post/paket, e-vård, pop-up, cafémiljö osv.

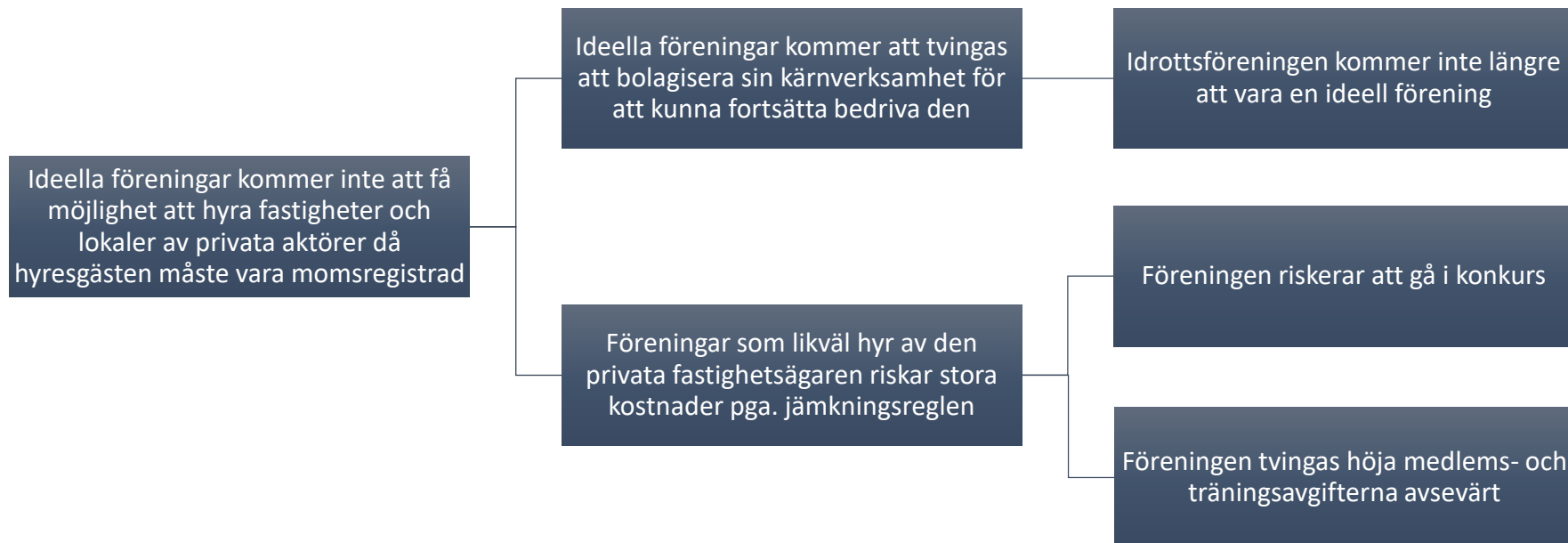
Exempel

Fastighetsägare *hyr ut till en koncerns*

- 1) **Fastighetsbolag** *som i sin tur hyr ut till*
- 2) **Butik** *som i sin tur hyr ut till*
- 3) **Apotek** *som i sin tur hyr ut till*
- 4) **Veterinär**

Problem – korttidsuthyrning av idrottslokal

- Svårtolkad gräns mellan momsfri uthyrning och momspliktig korttidsuthyrning av idrottslokal
- Förändrad syn efter Friskis & Sveltis-domen: F&S AB hyr ut till F&S-IF + andra, uthyrning mellan AB & F&S-IF = undantag utan möjlighet till frivillig hyresmoms då *kontinuerlig användning under längre tid*, uthyrning till andra, *korttidsuthyrning*, endast idrottsytor kan tillämpa 6% ej kansli, umgängesytor osv.



Problem – behov av möjlighet till utträde

- Frivillig hyresmoms upphör idag när verksamhet ändras, vid brand, rivning, vid försäljning om överenskommelse finns
- Oskäligt att tvinga in privatperson eller förening i systemet när denne köper en fastighet där överenskommelse saknas
- Dagens utträdesförbud strider mot syftet med ett frivilligt system
- Avdrags- och jämningsregler finns som förhindrar överutnyttjande
- En tröghetsregel kan införas för att möjliggöra till utträde motsvarande tillämpning av omsättningströskeln.

Övriga problem

uppförandeskede endast möjligt för fastighetsägaren

jämkning under uppförandeskede

förskottsreglerna vid frivillig skattskyldighet

bedömning av huvudsaklighets- eller delningsprincipen

beräkning avdrag enligt skälig grund

Se vidare beskrivning i [förslag 181024](#)



Hyresmomsen uppfyller idag inte momsens syfte & ändamål

Momsens syfte och ändamål:

- Konsumtionsskatt, företag uppbördsmän
- utan dold moms eller kumulativa effekter
- neutral inte konkurrensnedvridande
- samhällsekonomiskt effektiv, tryggar sysselsättning, främja produktion
- anpassad till EU-rätten
- generell skatt, få undantag/särregleringar
- främja svenskt näringslivs internationella konkurrenskraft
- utan dubbel- eller icke-beskattning
- leda till rationell beskattning
- enkel att tillämpa



Hur påverkas du, din förening eller ditt företag?

Några röster från medlemsföretag inom Svenskt Näringsliv:

- Småföretagare engagerad i en handbollsforening i Skåne: "Vår idrottsforening har svårt att hitta lokaler pga momsens"
- Storföretag i Västra Götaland samarbetar med andra företag i globalt utvecklingscentrum, företagen sitter tillsammans i öppna landskap för att utveckla nästa generations miljövänliga produkter. "Hyresvärden riskerar en momssmäll då vi hyresgäster inte hyr specifik yta"
- Småföretagare som förutom entreprenad, montage och tillverkning även hyr ut lokaler i Skåne: "Det första vi gör är att rensa bort alla potentiella hyresgäster som bedriver momsfri verksamhet"
- Kulturevenemang planeras kvällar och helger i utanförskapsområden. "Hyresvärden har nekat deltidsuthyrning för event kvällar och helger då detta skulle bryta den frivilliga skattskyldigheten, lokalen står istället tom och eventen uteblir"