



**Tjänsteutlåtande**

Utfärdat 2026-08-10

Ärendenummer SFF-2026-00638

Handläggare

Kristoffer Tedenhag

Telefon: 031-368 13 09

E-post: kristoffer.tedenhag@stadsfast.goteborg.se

## Yttrande till kommunstyrelsen över remiss från Finansdepartementet om mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24)

### Förslag till beslut

I stadsfastighetsnämnden:

1. Stadsfastighetsnämnden finner ingen tydlig ekonomisk påverkan inom nämndens nuvarande verksamhet och avstår därmed från att ta ställning till förslaget.

### Sammanfattning

Kommunstyrelsen har begärt (SLK-2026-00506) att stadsfastighetsförvaltningen ska yttra sig över Remiss från Finansdepartementet om mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24).

Yttrandet ska vara stadsledningskontoret tillhanda senast den 31 augusti 2026

Utredningens uppdrag har bestått av två delar

- att analysera effekterna av utökade möjligheter till frivillig beskattning för mervärdesskatt vid uthyrning av lokaler och bedöma om en sådan utökning är lämplig.
- att bedöma hur de svenska reglerna om justering av tidigare gjorda avdrag för ingående mervärdesskatt för investeringsvaror bör ändras för att bli förenliga med EU-rätten och ta ställning till om det bör införas en möjlighet till frivillig beskattning för mervärdesskatt vid överlåtelse av fastigheter.

### Bedömning ur ekonomisk dimension

Förslaget innebär ökad administration i samband med överlåtelser av fastigheter där överlåtelserna beskattas. Övrig ekonomisk påverkan beror på effekterna som förslagen skulle få på fastighetsmarknaden.

### Bedömning ur ekologisk och social dimension

Förvaltningen har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån dessa dimensioner.

### Bilaga som ingår i beslutsunderlaget

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

## Beskrivning av ärendet

Utredningens uppdrag har bestått av två delar (fullständig beskrivning av uppdraget finns i direktiven, se bilaga 1 till SOU 2026:24)

1. att analysera effekterna av utökade möjligheter till frivillig beskattning för mervärdesskatt vid uthyrning av lokaler och bedöma om en sådan utökning är lämplig.
2. att bedöma hur de svenska reglerna om justering av tidigare gjorda avdrag för ingående mervärdesskatt för investeringsvaror bör ändras för att bli förenliga med EU-rätten och ta ställning till om det bör införas en möjlighet till frivillig beskattning för mervärdesskatt vid överlåtelse av fastigheter.

## Utökad möjlighet till frivillig beskattning för mervärdesskatt vid uthyrning av lokaler

Utredningens bedömning är att

”Det bör även i fortsättningen vara en förutsättning för frivillig beskattning att hyresgästens verksamhet medför avdragsrätt eller rätt till återbetalning.”

Skälen för bedömningen

Utredningens bedömning som är baserad på den analys som gjorts i utredningen är att en utökning av den frivilliga beskattningen innebära klara fördelar för fastighetsägare och andra näringsidkare som hyr ut lokaler. Å andra sidan visar analysen att det finns en stor risk att hyreskostnaderna ökar för företag och organisationer som inte har avdragsrätt. Utredningens bedömning är att mot bakgrund av de stora administrativa kostnaderna och övriga problem som icke beskattade lokaler medför skulle fastighetsägare endast i undantagsfall avstå från att ta ut mervärdesskatt på lokalhyran. Då ökningen av hyreskostnaderna kan bli hög för många av de berörda aktörerna så anser utredningen att enbart det förhållandet att vissa organisationer skulle ha lättare att få tillgång till lokaler inte motiverar en utvidgning av den frivilliga beskattningen.<sup>1</sup>

### *Konsekvens för Stadsfastighetsförvaltningen och Göteborgs Stad*

För kommuner och regioner skulle en utökad frivillig beskattning medföra att de privata företag som bedriver vård och omsorg skulle få ökade kostnader, med följd att upphandlingen av sådana tjänster skulle påverkas<sup>2</sup>. Stadsfastighetsförvaltningen har idag ett flertal uthyrningar av lokaler till verksamheter som saknar avdragsrätt. Såsom kommun har stadsfastighetsförvaltningen möjlighet till ersättning enligt lagen (2005:807) om ersättning för viss mervärdesskatt för kommuner, regioner, kommunalförbund och samordningsförbund (LEMK). Bestämmelserna i LEMK innebär att kommuner har rätt till ersättning för ingående skatt som inte får dras av eller för vilken rätt till återbetalning saknas enligt mervärdesskattelagen, vilket innebär att det redan idag finns möjlighet till kompensation för ingående skatt när kommunen hyr ut till verksamhet som saknar avdragsrätt.

---

<sup>1</sup> SOU 2026:24 s 2016f

<sup>2</sup> SOU 2026:24 s 17

## Avdrag för investeringsvaror samt överlåtelse av fastighet

I mervärdesskattedirektivet och mervärdesskattelagen finns särskilda regler om så kallade investeringsvaror. Med investeringsvaror avses enligt de svenska reglerna bland annat fastigheter som varit föremål för ny-, till- eller ombyggnad, om den ingående skatten på den åtgärden uppgår till minst 100 000 kronor. Om en fastighetsägare har gjort ett sådant avdrag för ombyggnation och investeringsvaran i form av fastigheten sedan säljs inom justeringsperioden, ska fastighetsägaren som utgångspunkt justera avdraget. Detta innebär i praktiken att fastighetsägaren ska betala tillbaka den del av avdraget som motsvarar den återstående delen av justeringsperioden.<sup>3</sup>

Enligt de nu gällande svenska reglerna kan dock köparen av fastigheten överta rättigheten och skyldigheten att justera avdrag, om köparen har avdragsrätt. Då behöver säljaren inte justera avdraget. EU-domstolen har dock i domen i målet Sögård fastigheter bedömt att de svenska reglerna om övertagande av skyldigheten att justera avdrag vid en fastighetsöverlåtelse strider mot mervärdesskattedirektivet. Det är alltså inte tillåtet att ålägga köparen av en fastighet en skyldighet att justera avdrag som säljaren tidigare har gjort. De svenska reglerna om övertagande av rättigheten och skyldigheten att justera avdrag behöver således ändras. Det finns tänkbara alternativ för hur justeringsreglerna skulle kunna utformas. Den lösning som utredningen särskilt har fått i uppdrag att utreda är möjligheten till frivillig beskattning vid fastighetsöverlåtelser.<sup>4</sup>

### *Utredningens förslag:*

Utredningen föreslår att vid överlåtelse av fastighet, där överlåtelsen inte är att betrakta som en verksamhetsöverlåtelse, är justering huvudregel men att det i vissa fall finns en möjlighet till frivillig beskattning av överlåtelsen. Frivillig beskattning är inte möjlig om försäljningen avser en fastighet innan den tagits i bruk första gången eller om den avser en fastighet där det finns bostäder. Frivillig beskattning får inte heller omfatta överlåtelser av obebyggd mark eller mark för bebyggelse och förutsätter att förvärvaren ska använda fastigheten för momspliktig verksamhet.<sup>5</sup>

Frågan om mervärdesskatt på investeringar ska justeras aktualiseras förutom vid rena fastighetsöverlåtelser även vid några andra typer av händelser. En sådan är vid överlåtelser av tillgångar som omfattas av mervärdesskattedirektivets definition av fastigheter, men inte alltid behöver göra det enligt intern svensk lagstiftning. Det kan också vara frågan om överlåtelse av exempelvis infrastrukturanläggningar, såsom gator, parker, vatten och avlopp. En annan typ av händelse som aktualiserar frågan om justering är om en hyresgäst eller bostadsrättshavare lämnar en hyresrätt eller bostadsrätt där det finns en justeringsskyldighet.

Justeringsskyldigheten kan således hanteras på tre olika sätt och aktualiseras vid tre olika typer av händelser.

Det tre händelserna är:

- överlåtelse av fastighet

---

<sup>3</sup> SOU 2026:24 s 20

<sup>4</sup> SOU 2026:24 s 20

<sup>5</sup> SOU 2026:24 s 305

- överlåtelse av infrastrukturanläggningar
- andra övergångar

De tre sätten att hantera justeringsskyldigheten är:

- verksamhetsöverlåtelse (justeringsskyldigheten övergår till den nya ägaren),
- beskattning av överlåtelsen (det implicita värdet av investeringen beskattas), och
- justering

Utredningens förslag omfattar alla som är en beskattningsbar person enligt mervärdesskattelagen. För kommuner och regioner kan även systemet med ersättning enligt lagen (2005:807) om ersättning för viss mervärdesskatt för kommuner, regioner, kommunalförbund och samordningsförbund, LEMK, påverkas.

## Konsekvenser för kommuner

### *Kommun som säljer fastighet*

Kommuner och regioner som säljer en fastighet omfattas av bestämmelserna i 12 a kap. mervärdesskattelagen och kan därmed beskatta överlåtelsen. I utredningen har det dock inte varit möjligt att närmare uppskatta konsekvenserna av förslagen för kommuner och regioner då uppgifter om försäljning av fastigheter inte redovisas i deklARATIONER.

Eftersom reglerna om så kallad omvänd betalningsskyldighet även gäller kommuner och regioner medför inte beskattningen på överlåtelsen någon likviditetseffekt vid avyttring av fastighet.

Utredningen för fram att kommuner och regioner ska, på samma sätt som andra som säljer en fastighet som beskattas med mervärdesskatt, justera mervärdesskatten motsvarande återstoden av justeringsperioden. Det innebär att även om fastigheten bara till viss del har använts i ekonomisk verksamhet och i övrigt i verksamhet som inte är ekonomisk kan kommunen eller regionen ha möjlighet att göra en justering till sin fördel, så kallad plusjustering vid en försäljning med frivillig beskattning. Samtidigt kan kommunen eller regionen ha fått ersättning för denna mervärdesskatt enligt lagen om ersättning för viss mervärdesskatt för kommuner, regioner, kommunalförbund och samordningsförbund. För att inte detta ska medföra överkompensation kommer kommuner och regioner att behöva justera den ersättning som erhållits.

Justeringskyldigheten avseende ersättningen och justeringen i mervärdesskattedeklarationen föreslås därför ligga i nära anslutning till varandra, under förutsättning att kommunen eller regionen lämnar anmälan om justering med den fördröjning som utredningen föreslår. Den samlade likviditetseffekten bedöms för kommunerna och regionerna i denna del vara begränsad.<sup>6</sup>

### *Kommun som köper fastighet*

Utredningen föreslår att överlåtelser till kommuner, regioner, kommunalförbund och samordningsförbund kan omfattas av frivillig beskattning, även om fastigheten inte ska användas för transaktioner som ger rätt till avdrag eller återbetalning. I likhet med vad

---

<sup>6</sup> SOU 2026:24 s 347

som gäller försäljning av fastigheter kommer förslaget att få konsekvenser för kommuner och regionerna. Det har dock inte heller i denna del varit möjligt att närmare uppskatta konsekvenserna för kommuner och regioner då utredningen saknat uppgifter om förvärv av fastigheter.

Vid förvärv av fastighet som beskattas med mervärdesskatt tillämpas så kallad omvänd betalningsskyldighet. Omvänd betalningsskyldighet innebär att köparen redovisar den utgående mervärdesskatten i sin mervärdesskattedeklaration, i stället för säljaren. Samtidigt drar köparen av mervärdesskatten som ingående skatt om fastigheten fullt ut kommer att användas i skattepliktig verksamhet. Det innebär att redovisningen av mervärdesskatten på försäljningen och avdraget på förvärvet sker momentant, och att varken köparens eller säljarens likviditet påverkas. Det kommer dock inte alltid att fungera på det sättet för kommuner och regioner. Omvänd betalningsskyldighet gäller visserligen även för kommuner och regioner. En kommun eller region som köper en fastighet men inte har avdragsrätt kommer att redovisa den utgående skatten i det vanliga mervärdesskattesystemet. Däremot kommer något avdrag för ingående mervärdesskatt inte att göras i samma system. I stället får kommuner och regioner en ersättning för skatten på köpet av fastigheten genom LEMK. Ersättningen kommer i de flesta fall att utbetalas i nära anslutning till att den utgående mervärdesskatten redovisas. Någon märkbar likviditetseffekt kommer därmed inte att uppstå för kommuner och regioner.<sup>7</sup>

### *Överlåtelse av infrastrukturanläggning*

Enligt utredningen är de tre vanligaste sätten för kommuner att beställa och organisera byggandet av infrastruktur att

- kommunen planerar och organiserar byggandet men köper byggtjänsterna av byggföretag,
- kommunen beställer infrastrukturanläggningen från ett byggföretag som har ansvar för planering och organisering
- kommunen låter en exploatör ta hand om ett helt bostadsutvecklingsprojekt som även inkluderar byggandet av infrastruktur.

De två första alternativen för att bygga kommunal infrastruktur påverkas inte av utredningens förslag, men det tredje påverkas i de fall infrastrukturen efter färdigställande överläts på kommunen. Utredningen framhåller att det saknas statistik över hur stora de totala investeringarna är i sådan infrastruktur samt hur fördelningen ser ut mellan de olika alternativen, varför det inte har varit möjligt att göra en beloppsmässig uppskattning av förslagets konsekvenser.<sup>8</sup>

### *Andra övergångar*

En hyresgäst eller bostadsrättshavare som utfört ny-, till- eller ombyggnader och gjort avdrag för mervärdesskatten blir skyldig att justera avdragen om hyres- eller bostadsrätten lämnas utan att överlätas på någon annan.

---

<sup>7</sup> SOU 2026:24 s 347f

<sup>8</sup> SOU 2026:24 s 320f

## *Konsekvens för stadsfastighetsförvaltningen*

Stadsfastighetsförvaltningens huvudverksamhet är att tillgodose behovet av verksamhetslokaler för övriga kommunala förvaltningar. Majoriteten av fastighetsbeståndet är ägt av staden, men en icke oväsentlig andel av lokalerna är också inhyrda av kommunala fastighetsbolag och externa fastighetsägare.

Exploateringsförvaltningen agerar som stadens markägare och det finns sedan kommuninterna markupplåtelser till stadsfastighetsförvaltningen för de fastigheter som stadsfastighetsförvaltningen förvaltar, vilket medför att byggnaderna finns i stadsfastighetsförvaltningens anläggningsregister. Förvärv och avyttringar av fastigheter som förvaltas/ska förvaltas av stadsfastighetsförvaltningen genomförs av exploateringsförvaltningen.

Förslagets effekter för förvaltningen vid förvärv och avyttringar bedöms vara neutralt jämfört med privata fastighetsägare. Möjlighet att beskatta en överlåtelse finns både som säljare och köpare, som köpare även om fastigheten inte ska användas för transaktioner som ger rätt till avdrag eller återbetalning. Förslagets påverkan på fastighetsmarknaden är dock svåra att sätta om. Eventuella högre anskaffningskostnader drabbar förvaltningen och våra kommuninterna hyresgäster negativt ekonomiskt i form av högre hyror, medan högre försäljningssummor gynnar staden centralt då stadsfastighetsförvaltningen överlåter byggnaden till exploateringsförvaltningen till bokfört värde i samband med försäljningar.

Av särskilt intresse att lyfta fram är den tvingande justeringsskyldigheten vid överlåtelse före första besittningstagandet vilket även inkluderar kommunal infrastruktur. Förvaltningen bygger inte på spekulation, men om behov av någon anledning skulle uppstå att sälja innan användning måste avdragen mervärdesskatt enligt förslaget justeras. Att även kommunal infrastruktur omfattas av förslaget har ingen direkt påverkan på stadsfastighetsförvaltningen men kan ha en potentiell stor påverkan på andra förvaltningar beroende på hur man väljer att organisera infrastrukturutbyggnation.

## **Förvaltningens bedömning**

Förvaltningen har identifierat att utredningens förslag har viss påverkan för Göteborgs Stad. Ekonomiskt för förvaltningen så beror det, utöver administration i samband med överlåtelser av fastigheter där överlåtelsen beskattas, på hur förslaget påverkar fastighetsmarknaden.

Maria Hagberg

Avdelningschef

Martin Blixt

Förvaltningsdirektör