

2021-03-17

## Remissyttrande

Er ref: Fi2020/05159

Vår ref: 29/3

### Frivillig skattskyldighet för mervärdeskatt vid uthyrning av lokaler

Finansbolagen har inbjudits att lämna synpunkter på rubr. promemoria från Finansdepartementet. I promemorian ombeds remissinstanserna besvara följande frågor:

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?*

Finansbolagen gör sammantaget bedömningen att även om det finns nackdelar så överväger fördelarna, så svaret blir ja.

2. *Vilka fördelar skulle en sådan ändring medföra?*

Det skulle förenkla hanteringen för finansbolagens medlemmar, som inte har som huvudsaklig verksamhet att hyra ut lokaler. I dag är det administrativt krångligt att ha såväl momspliktiga som momsfria hyresgäster. Det krävs systemstöd för att räkna ut hur stor andel av den ingående momsen som är avdragsgill när det kommer till gemensamma ytor. Detta gäller både löpande kostnader och investeringar. Enligt medlemmar som hyr ut lokaler händer det ofta att de väljer att inte hyra ut till en momsfri hyresgäst där det behövs hyresgäst Anpassningar, eftersom hyran blir alldeles för hög när den även måste kompensera för den moms som inte kan dras av. Vidare är regelverket kring jämkning i samband med byte från en momspliktig till en momsfri hyresgäst också administrativt betungande och tar mycket tid i anspråk. Detsamma gäller reglerna om jämkning i samband med överlåtelse av fastighet (även om problematiken i viss mån lättats av Pactordomen). Hela förfarandet med jämkningshandling i samband med fastighetstransaktioner är administrativt tungrovt. Den bördan skulle lättas om det var möjligt att bli frivilligt skattskyldig för fler uthyrningar, varför man som köpare av en fastighet i större utsträckning skulle kunna utgå från att all ingående moms är dragen.

3. *Vilka nackdelar skulle en sådan ändring medföra?*

Finansbolagen ser både för och nackdelar för de finansiella företag som är helt undantagna från moms och som hyr lokaler. Fördelen kan var att utbudet av lokaler i önskade affärsområden och med önskad modern standard ökar när även momsade

lokaler, t.ex. nybyggda eller ombyggda blir tillgängliga för finansiella företag som är undantagna från moms. Samtidigt kan företagen i andra situationer få ett försämrat förhandlingsläge i och med att det är hyresvärden som har valfriheten och kan välja att lägga på moms vilket kan ge en högre kostnad än vid en hyra av lokal med dold moms. I storstäder skulle kostnaden sannolikt öka för hyresgäster som inte bedriver momspliktig verksamhet. Förhandlingar om hyra i sådana områden tar inte hyresvärdens kostnader (eller kostnadslättnader) till utgångspunkt för hyressättningen (varken det låga ränteläget eller tider med låga energikostnader har nämnvärt påverkat hyresnivåerna i storstäderna).

FINANSBOLAGENS FÖRENING



Lars Zacharoff



Per Holmgren  
Per Holmgren