

### 66. Modernisera den frivilliga lokalhyresmomsen genom att ta bort omoderna krav

Regelverk: Mervärdesskattelag (1994:200), 9 kap

Mottagare: Finansdepartementet

#### Påverkan på företag idag

Frivillig skattskyldighet för uthyrning av verksamhetslokaler infördes år 1979. För många fastighetsägare och hyresvärdar är frivillig hyresmoms en förutsättning då moms på hyran medför momsavdrag på inköp vid byggnation, drift, underhåll och investeringar. Den som inte kan tillämpa frivillig hyresmoms får inte göra momsavdrag utan inköp blir 25 procent dyrare. Om lokal omfattas av momsplikt och övergår till momsfri uthyrning uppkommer retroaktiva momskostnader. Investeringar (t.ex. byggnation, ombyggnad) tio år tillbaka i tiden ska då återföras i delar. För att kunna omfattas av reglerna krävs bl.a. en momspliktig hyresgäst, långa hyreskontrakt på heltid, att viss bestämd yta hyrs ut och att uthyrningen inte avser lokal som har karaktär av "stadigvarande bostad" med flera omoderna krav. Denna utformning får negativa effekter för föreningsliv och näringsliv där t.ex. idrottsföreningar, förskolor, skolor, vård- och omsorgs-verksamhet i privat regi utestängs från lokaler. Reglerna motarbetar även åtgärder i utanförskapsområden, hämmar lokaldelning, flexibla butikslösningar och miljöinvesteringar. Reglerna avseende lokalhyresmomsen hindrar ett effektivt lokalutnyttjande, hållbar tillväxt och samhällsutveckling. Lokalutnyttjandet ligger idag på 10 - 40 procent (dygnets alla timmar, veckans alla dagar) vilket i sig medför en mångmiljardkostnad när lokaler står tomma. Dagens regler är inte heller förenliga med momsens grundläggande syften och ändamål utan medför samhälls- och företagsekonomisk ineffektivitet, minskar sysselsättning och produktion samt är oförenliga med EU-rättens krav på neutralitet då de är uppenbart konkurrensnedvidande. Reglerna är dessutom mycket komplexa vilket belastar ett stort antal experter på Skatteverket, domstolar, konsulter, företag och organisationer. Vad gäller de problem och den komplexitet som uppstår kring hyresmomsen, bär svensk lagstiftare ansvaret och Sverige är inte beroende av EU för att genomföra förenklingar och förbättringar.

#### Åtgärdsförslag

I insänd hemställan<sup>1</sup> föreslås att omoderna krav tas bort och att avtalet mellan parterna blir avgörande. Målet är enkla, neutrala och samhällsekonomiskt effektiva regler som stödjer det svenska näringslivet. Förslaget är utformat med utgångspunkt från momsens syfte och ändamål.

#### Bedömning av åtgärdsförslaget effekter för företagen

Förslaget innebär en basbreddning då fler uthyrningar kan omfattas av frivillig hyresmoms, en minskad regelbörda för näringslivet och Skatteverket och färre kostsamma skatteprocesser i domstolar. Möjligheten att hitta en relevant lokal ökar för alla aktörer oavsett momsstatus. Ett ökat nyttjande av befintliga lokaler och lokaldelning möjliggörs. Affärsrisker och likviditets-belastning kan minska och finansieringen vid byggnationer underlättas.

#### Kontaktuppgifter

Svenskt Näringsliv, Skatteavdelningen, Anna Sandberg Nilsson  
070-255 48 14, anna.sandberg.nilsson@svensktnaringsliv.se

Fastighetsägarna, Ulrika Hansson, 070-550 15 34, ulrika.hansson@fastighetsagarna.se

---

1 [https://www.svensktnaringsliv.se/material/skrivelser/modernisera-hyresmomsen-for-verksamhetslokaler\\_1141120.html](https://www.svensktnaringsliv.se/material/skrivelser/modernisera-hyresmomsen-for-verksamhetslokaler_1141120.html)