



Datum

2026-08-13

Adress

Diarienummer

SN-2026-1002

Yttrande

Till

Kommunstyrelsen

**Remiss Mervärdesskatt vid uthyrning och
överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24)
STK-2026-713**

Servicenämnden föreslås besluta att lämna följande yttrande:

Sammanfattning

Servicenämnden avstyrker föreslagna förändringar av momsregler vid fastighetsöverlåtelser då de kan ge indirekta effekter som nämnden i egenskap av Malmö stads lokalförsörjare är negativ till.

De föreslagna förändringarna av momsregler vid fastighetsöverlåtelse kan göra fastighetsköp dyrare för privata fastighetsägare. En risk är då att fastighetsägare försöker kompensera dyrare fastighetsköp genom att höja den så kallade marknadshyran och maskera den ökade kostnaden som "dold moms" i de fall moms inte går att applicera på hyresavtalet. Det medför också risk för att fastighetsägare föredrar att teckna hyresavtal med hyresgäster som medger att fastighetsägare kan göra avdrag på moms. Ej momspliktiga verksamheter får det därmed svårare att hyra lokaler om fastighetsägare undviker att hyra ut till dem eller erbjuder dem kortare avtalstider och mer eller mindre försvårande hyresvillkor. Särskilda verksamheter som kan komma att påverkas på sikt är till exempel skola, vård, kultur och idrottsverksamhet som samtliga bedriver ej momspliktig verksamhet. Förslagen kan försvåra för vissa förvaltningar i Malmö stad att uppfylla sina lokalbehov då antalet tillgängliga lokaler indirekt minskar för dem.

Yttrande

Yttrandet behandlar frågan om lokaler ur ett momsperspektiv i de fall Malmö stad tecknar hyresavtal för lokaler med privata fastighetsägare, inhyrning. Yttrandet kommenterar betänkandets sammanfattning och kapitel sju till nio.

Idag kan fastighetsägaren välja att frivilligt momsbelägga en uthyrning om lokalen används i momspliktig verksamhet. Då ges fastighetsägaren möjlighet att göra avdrag för ingående moms på exempelvis investeringar och underhåll. En fördel med



momspliktig uthyrning är att så kallad dold moms i hyran minskar eller försvinner, vilket ger en tydligare hyressättning och minskar risken för en överskattad marknadshyra. Fastighetsägares möjlighet till reglering av moms vid till exempel investeringar uteblir vid ej momspliktig verksamhet.

En noggrann bedömning av marknadshyra görs därför vid inhyrning av lokaler. Detta är extra viktigt vid verksamhetsbyte eller nyteckning av hyresavtal för att säkerställa rätt hyresnivå och undvika att fastighetsägare kompenserar utebliven moms genom dold moms i marknadshyran. Bedömningen blir särskilt viktigt även när ett hyresobjekt varit föremål för en fastighetsöverlåtelse i närtid och frågan om momsplikt aktualiseras, om det finns en frivillig moms vid fastighetsöverlåtelse.

I de fall moms inte går att applicera på hyresavtalet kan ökade kostnader vid överlåtelse, förutom dold moms i form av hyreshöjning, även leda till andra konsekvenser. Till exempel att fastighetsägare föredrar att teckna hyresavtal med hyresgäster som medger att fastighetsägare kan göra avdrag på moms. Ej momspliktiga verksamheter får därmed det svårare att hyra lokaler om fastighetsägare undviker att hyra ut till ej momspliktig verksamhet eller erbjuder verksamheterna kortare avtalstider och mer eller mindre försvårande hyresvillkor.

Särskilda verksamheter som kan komma att påverkas på sikt är till exempel skola, vård, kultur och idrottsverksamhet som samtliga bedriver ej momspliktig verksamhet. Förslagen kan därmed försvåra för vissa förvaltningar i Malmö stad att uppfylla sina lokalbehov då antalet tillgängliga lokaler indirekt minskar för dem.

Servicenämnden avstyrker de föreslagna förändringarna av momsreglerna vid fastighetsöverlåtelser då de kan ge indirekta effekter som nämnden i egenskap av Malmö stads lokalförsörjare är negativ till.

I övrigt innebär betänkandet inga direkta förändringar för inhyrning av lokaler.

Ordförande Frida Trollmyr (S)

Nämndsekreterare Jim Johannesson

[Här anger du om det finns reservationer/särskilda yttranden.]