Malmö stad
Stadskontoret

Tjänsteskrivelse

Datum
2026-09-28
Vår referens
Anders Eriksson
Verksamhetscontroller
anders.p.eriksson@malmo.se

Remiss Finansdepartementet - Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24)

STK-2026-713

Sammanfattning

Malmö stad har getts möjlighet att yttra sig över *Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet* (SOU 2026:24). I beredningen av ärendet har fritidsnämnden, kulturnämnden, servicenämnden, tekniska nämnden samt MKB Fastighets AB getts möjlighet att yttra sig. Tekniska nämnden har avstått från att yttra sig. Sammanfattningsvis tillstyrker stadskontoret anpassning till EU-rätten, men efterfrågar djupare analyser av de ekonomiska konsekvenserna för kommunerna. Stadskontoret delar utredningens bedömning att möjligheten till frivillig beskattning vid uthyrning av lokaler inte bör utökas i nuläget, men ser att det kan finnas ett värde av att utreda frågan ytterligare. Förslaget om fastighetsöverlåtelser avstyrks då det exkluderar ny infrastruktur, vilket riskerar att göra moms till en stor merkostnad. Till det bedömer stadskontoret att tydliga övergångsregler krävs för ingångna avtal som till exempel exploateringsavtal så att kommuner inte drabbas av oförutsedda kostnader.

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslår kommunstyrelsen besluta

1. Kommunstyrelsen godkänner förslag till yttrande och skickar yttrandet till Finansdepartementet.

Beslutsunderlag

- Remiss Finansdepartementet - Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24)
- Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24)
- Följebrev Remiss Finansdepartementet - Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24)

- G-Tjänsteskrivelse KSAU 20261005 Remiss Finansdepartementet - Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24)
- Förslag till yttrande KSAU 261005 Finansdepartementet - Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24)
- Remissvar servicenämnden
- Fritidsnämnden beslut 260826 § 127
- Remissvar fritidsnämnden
- Remissvar MKB Fastighets AB
- Kulturnämnden beslut 360826 § 101
- Remissvar kulturnämnden
- Servicenämnden beslut 260826 § 88 Särskilt yttrande (V)

Beslutsplanering
Kommunstyrelsens arbetsutskott 2026-10-05
Kommunstyrelsen 2026-10-14

Beslutet skickas till
Fritidsnämnden
Kulturnämnden
MKB Fastighets AB
Tekniska nämnden
Stadskontoret, ekonomiavdelningen
Stadskontorets handläggare

Ärendet
Bakgrund
Malmö stad har getts möjlighet att yttra sig över *Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet* (SOU 2026:24).

I beredningen av ärendet har fritidsnämnden, kulturnämnden, servicenämnden, tekniska nämnden samt MKB Fastighets AB getts möjlighet att yttra sig. Tekniska nämnden har avstått från att yttra sig. Dock har tjänstepersoner från fastighets- och gatukontoret gett input till stadskontorets bedömning.

SOU:ns huvudsakliga innehåll
Betänkandet SOU 2026:24 (Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet) behandlar reglerna kring momshantering vid fastighetstransaktioner och lokaluthyrning. Angående mervärdesskatt (moms) vid uthyrning och överlåtelse av fastigheter så är huvudregeln momsfrihet, vilket innebär att överlåtelser och uthyrningar i regel är undantagna från moms.

I betänkandet anges ett antal problem med de regler som gäller idag. Detta är sammanfattningsvis:

- *Konflikt med EU-rätten kring justeringsskyldighet*

  Det enskilt största juridiska problemet som utredningen adresserar är att det svenska systemet för överlåtelse av justeringshandlingar, där en köpare övertar säljarens rätt/skyldighet att korrigera tidigare gjorda momsavdrag, har bedömts strida mot EU-rätten. Enligt EU-praxis får medlemsländer inte tvinga en köpare att överta en säljares momsskuld/justeringsskyldighet såvida det inte rör sig om en ren verksamhetsöverlåtelse.

- *Tröskeleffekter och dolda momskostnader vid transaktioner*

  Eftersom en fastighetsförsäljning normalt är momsfri kan en fastighetsägare som nyligen investerat stora belopp i om- eller nybyggnation tvingas återbetala avdragen moms om fastigheten säljs utan moms. Detta skapar inlåsningseffekter på fastighetsmarknaden och riskerar att göra affärer onödigt dyra eller svårgenomförbara.

- *Begränsad flexibilitet jämfört med övriga EU-länder*

  I dagsläget saknas en generell möjlighet att välja frivillig momsbeskattning direkt vid överlåtelse av en fastighet. Många andra EU-länder tillåter detta för att köpare och säljare ska kunna hantera momsen på ett smidigt sätt utan att det resulterar i komplicerade återbetalningskrav.

- *Otydlighet kring lokalanpassningar för hyresgäster*

  När hyresgäster eller bostadsrättshavare genomför dyra anpassningar i lokaler och sedan flyttar uppstår det ofta osäkerhet kring vem som bär momsansvaret för de gjorda investeringarna.

- *Avvägningen kring utökad frivillig moms vid uthyrning*

  I betänkandet granskas även önskemålen från branschen om att förenkla och utöka frivillig moms vid uthyrning, till exempel till momsbefriade verksamheter som offentlig verksamhet eller den ideella sektorn. Här identifierar utredningen problemet att en sådan utökning skulle leda till ökade hyreskostnader för dessa verksamheter, eftersom de inte har rätt att dra av momsen. Därför bedöms i utredningen att problemet/risken med förhöjda hyror vägde tyngre än fördelarna för fastighetsägarna

I utredningen lämnas sammanfattningsvis följande förslag:

- *Ingen utökad frivillig moms vid lokaluthyrning*

  Utredningen föreslår att reglerna kring frivillig beskattning vid uthyrning av lokaler ska lämnas oförändrade. Anledningen är att en utökning skulle riskera att leda till högre hyreskostnader för hyresgäster som saknar avdragsrätt för moms som offentlig verksamhet och den ideella sektorn.

- *Möjlighet till frivillig beskattning vid vissa fastighetsöverlåtelser*

Det föreslås att fastighetsägare ska ges en möjlighet att välja frivillig momsbeskattning i samband med överlåtelse av vissa fastigheter. Detta syftar till att skapa mer flexibla transaktionsmöjligheter och bättre anpassa de svenska reglerna till EU-rätten.

- *Övertagande av justeringsskyldighet (utom vid verksamhetsöverlåtelser) tas bort*

  Möjligheten att låta en köpare ta över säljarens rättighet och skyldighet att justera tidigare gjorda momsavdrag tas bort vid vanliga fastighetstransaktioner, eftersom dagens modell bedömts strida mot EU-rätten. Undantaget är verksamhetsöverlåtelser, där köparen fortfarande övertar skyldigheten.

- *Säljaren ska slutjustera momsen vid skattefria överlåtelser*

  Vid fastighetsöverlåtelser som inte räknas som verksamhetsöverlåtelser och som genomförs utan moms, blir säljaren i stället skyldig att återbetala/justera tidigare gjorda momsavdrag för den återstående delen av justeringsperioden.

- *Ändrade regler för hyresgästers och bostadsrättshavares momsavdrag*

  Om en hyresgäst eller bostadsrättshavare har gjort momsavdrag för ny-, till- eller ombyggnationer och därefter lämnar sin rättighet utan att överlåta den till någon annan, ska de återbetala/justera momsen retroaktivt för de år som återstår av justeringsperioden.

Avseende begreppet *stadigvarande användning* föreslås ingen förändring. Stadigvarande användning krävs för frivillig momsbeskattning vid lokaluthyrning. Kravet infördes ursprungligen för att skapa stabilitet och grundar sig på hyresvärdens ursprungliga avsikt med uthyrningen. Även om begreppet kan upplevas som otydligt anser utredningen att Högsta förvaltningsdomstolens praxis har klargjort tillämpningen. En lagändring för att spegla denna rättspraxis bedöms kunna få svåröverblickbara och oönskade konsekvenser i praktiken.

I SOU:n beskrivs också konsekvenser av förslagen.

- *Konsekvensanalys av förslagen om fastighetsöverlåtelser*

  Utredningen uppskattar att cirka 200 fastighetsöverlåtelser per år kommer att omfattas av frivillig momsbeskattning. Vidare uppskattas att 140 fastighetssäljare per år beräknas behöva justera tidigare momsavdrag. Det beräknas innebär en offentlig finansiell effekt om 460 000 000 kronor första året och därefter 500 000 000 kronor per år.

- *Konsekvenser för Sveriges kommuner*

  Utredningens förslag bedöms försvåra överlåtelser av kommunal infrastruktur som till exempel gator eller VA-anläggningar, från exploatörer till kommun vilket kan öka kostnaderna och påverka kommuners likviditet. Vid fastighetsköp slipper kommunen ligga ute med stora summor eftersom säljaren inte lägger på någon moms på fakturan, vilket minskar det omedelbara behovet av kassa och tillfälliga lån. Samtidigt kan förändrad användning av fastigheten

kräva att tidigare momsersättning justeras i efterhand, vilket i sin tur kan leda till oväntade utbetalningar och tillfälligt belasta kassaflödet.

De nya reglerna föreslås träda i kraft den 1 januari 2028. Detta gäller dock endast överlåtelser från och med ikraftträdandet, nuvarande regler fortsätter gälla för tidigare avtal. Vilket kan skapa osäkerhet för kommuner med långa exploateringsavtal.

Nämnders och bolags yttranden

Fritidsnämnden

Fritidsnämnden ser positivt på att utredningen inte föreslår utökad frivillig moms vid uthyrning och delar utredarens uppfattning om att det skulle kunna leda till ökade kostnader inom det offentliga och inom fritidssektorn. Det skulle även kunna innebära att föreningar och ideella aktörer får svårare att hitta ändamålsenliga lokaler, särskilt om privata fastighetsägare undviker att hyra ut till aktörer utan avdragsrätt.

Servicenämnden

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.

Särskilt yttrande från Vänsterpartiet samt från Moderaterna.

Kulturnämnden

Kulturnämnden ser positivt på att utredningen inte föreslår utökad frivillig moms vid uthyrning och delar utredarens uppfattning om att det skulle kunna leda till ökade kostnader inom det offentliga och för det fria kulturlivet.

MKB Fastighets AB

MKB Fastighets AB tillstyrker utredningens slutsatser och förslag. Gällande uthyrning av lokaler ser MKB stora fördelar med en utökad möjlighet till frivillig beskattning, då det skulle medföra förenklingar, minskad administration samt en ökad neutralitet i momshanteringen. Samtidigt uttrycker bolaget förståelse för utredningens ställningstagande att inte föreslå detta, med hänsyn till kostnadseffekterna för verksamheter som saknar avdragsrätt. MKB förstår även att ingen förändring föreslås gällande begreppet "stadigvarande användning", eftersom det saknas en tydlig alternativ avgränsning som inte skulle skapa nya gränsdragningsproblem. När det gäller överlåtelse av fastighet ställer sig MKB mycket positivt till förslaget om frivillig beskattning under vissa förutsättningar. Bolaget anser att detta utgör en ändamålsenlig lösning på de utmaningar som EU-domstolens praxis kring jämkningsreglerna medfört. Avslutningsvis bedömer bolaget att förslaget ger en mer förutsägbar och administrativt enklare hantering för både säljare och köpare, samtidigt som det anpassar det svenska regelverket till EU-rätten.

Stadskontorets bedömning

Stadskontoret delar utredningens uppfattning att de svenska reglerna behöver anpassas till EU-rätten. Stadskontoret ser dock att konsekvenserna för kommuner och kommunala bolag behöver analyseras djupare.

Avseende de förslag som ges i utredningen har stadskontoret följande kommentarer:

Ingen utökad frivillig moms vid lokaluthyrning

Det finns praktiska problem och kostnader med dagens regelverk. Bland annat finns det risk att regelverket begränsar en flexibel och resurseffektiv användning av lokaler. Utredaren gör dock bedömningen att möjligheten till frivillig beskattning vid uthyrning av lokaler inte bör utökas eftersom kostnaderna för många aktörer blir för höga i relation till den förväntade nyttan.

Stadskontoret delar utredningens bedömning att möjligheten till frivillig beskattning vid uthyrning av lokaler inte bör utökas i nuläget, men ser att det kan finnas ett värde av att utreda frågan ytterligare.

Förslag avseende möjlighet till frivillig beskattning vid vissa fastighetsöverlåtelser

Stadskontoret avstyrker förslaget i dess nuvarande utformning. Förslaget omfattar inte överlåtelser av nyproducerade byggnader, anläggningar eller tomtmark, vilket är problematiskt för kommuner som ofta överlåter nyuppförd infrastruktur som till exempel gator, parker eller VA-anläggningar. Eftersom dessa överlåtelser inte omfattas av den föreslagna frivilliga beskattningen riskerar kommunerna att behöva återbetala tidigare erhållen momsersättning utan möjlighet till kompensation.

Stadskontoret bedömer att förslaget riskerar att göra moms till en faktisk kostnad vid nya investeringar, vilket kan leda till betydande kostnadsökningar för kommunerna. Förslaget bör därför kompletteras för att även hantera situationer där överlåtelser av nya byggnader och anläggningar är obligatoriskt momspliktiga enligt EU-reglerna.

Stadskontorets och servicenämndens respektive MKB Fastighets AB:s bedömningar skiljer sig åt i detta fall. Stadskontoret bedömer att Malmö stad, i det yttrande som lämnas till Finansdepartementet, bör ange stadskontorets och servicenämndens synpunkter. Detta eftersom de ekonomiska konsekvenserna för Malmö stad som helhet bedöms bli större om förslaget genomföras. Vidare avyttras ofta fastigheter inom bolagssfären paketerade. Detta innebär att fastigheten ägs av ett bolag där köparen i stället för att bara köpa fastigheten köper aktierna i bolaget. Detta förfarande omfattas inte av den föreslagna lagstiftningen.

Synpunkter på ikraftträdande och övergångsbestämmelser

Stadskontoret anser att det finns ett behov av tydliga övergångsregler för att undvika oförutsedda kostnader och rättsosäkerhet. En central fråga är när en fastighetsöverlåtelse ska anses ha skett – vid kontraktsskrivning eller vid tillträdesdagen. För kommuner är detta särskilt viktigt eftersom exploateringsavtal och överenskommelser om överlåtelser av infrastruktur ofta ingås flera år innan tillträdet sker. Om de nya reglerna börjar tillämpas utifrån tillträdesdagen kan redan avtalade överlåtelser omfattas av ett nytt regelverk som parterna inte hade möjlighet att förutse när avtalet ingicks.

Stadskontoret föreslår därför att särskilda övergångsregler införs för redan ingångna avtal, för att undvika negativa konsekvenser för kommuner och andra aktörer.

Stadskontoret föreslår att kommunstyrelsen beslutar att godkänna förslag till yttrande och skickar yttrandet till finansdepartementet.

Ansvariga

Isabelle Henningsson Nämndsekreterare
Anna Westerling Ekonomidirektör
Andreas Norbrant Stadsdirektör