Malmö stad
Kommunstyrelsen

Datum
2026-10-16
Adress
Kalendegatan 1
Diarienummer
STK-2026-713

Yttrande

Till
Finansdepartementet

Remiss Finansdepartementet - Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24)
Fi2026/00876

Sammanfattning
Malmö stad har beretts möjlighet att yttra sig över *Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24)*. Sammanfattningsvis stödjer Malmö stad en anpassning till EU-rätten, men efterfrågar djupare analyser av de ekonomiska konsekvenserna för kommunerna. Malmö stad delar utredningens bedömning att möjligheten till frivillig beskattning vid uthyrning av lokaler inte bör utökas, men ser att frågan bör utredas vidare. Förslaget om fastighetsöverlåtelser avstyrks då det exkluderar ny infrastruktur, vilket riskerar att göra moms till en stor merkostnad. Till det bedömer Malmö stad att tydliga övergångsregler krävs för ingångna avtal som till exempel exploateringsavtal så att kommuner inte drabbas av oförutsedda kostnader.

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

Avseende de förslag som ges i utredningen lämnar Malmö stad 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. Malmö stad 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

Malmö stad 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.

Malmö stad 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 så att det även kan hantera situationer där överlåtelser av nya byggnader och anläggningar är obligatoriskt momspliktiga enligt EU-reglerna.

Synpunkter på ikraftträdande och övergångsbestämmelser

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

Ordförande Katrin Stjernfeldt Jammeh (S)

Sekreterare Isabelle Henningsson