

# “Momsreglerna för fastigheter behöver reformeras”

FASTIGHETSNYTT PUBLICERAD 2020-01-13 AV ANDREAS JENNISCHE

UPPDATERAD: 2020-01-13 11:15

**Krånliga momsregler och otydliga definitioner av olika fastighetsändamål skapar problem i på flera håll i branschen. Mycket skulle vara vunnet på en ändring av momslagen, skriver skatteexperterna Leonie Selting och Per-Eric Grön.**

Huvudregeln är att all försäljning är momspliktig. Det finns undantag. Enligt vår svenska momslag ska du inte lägga på moms på försäljning av en fastighet och inte heller när du hyr ut en fastighet. Från undantaget finns undantag. Du kan frivilligt ta ut moms när du hyr ut en lokal till en momsad näringsidkare i vissa fall. Du blir då som hyresvärd frivilligt skattskyldig till moms på lokaluthyrning. Men om hyresgästen använder ytan till stadigvarande bostad så tillåts du aldrig bli frivilligt momsskyldig på uthyrningen. Uthyrning av stadigvarande bostad är alltid utan moms. Du får inte heller avdrag för ingående moms på sådana investeringar och underhåll du har gjort till den ytan.

## **Problem vid förändring av lokal till bostad – och tvärtom**

Olikheterna i momsuttag leder till problem på många olika sätt. När lokaler ska omvandlas till bostäder och vice versa kräver det bland annat omfattande beräkningar av moms vid tidigare investeringar på fastigheten. Tidigare avdragen ingående moms ska i vissa situationer återbetalas till staten under flera år på grund av omställningen. De krånliga reglerna gör att blir det svårt att räkna ut hur förändringen påverkar kostnaden och likviditeten. Olikheterna leder också till så kallad dold moms – till den dolda momsen återkommer vi i en senare artikel.

## **Läs även: [Momsregler vid uthyrning av lokaler](#)**

Driver du ett hotell ska du alltid ta ut moms när du säljer hotellnätter till gäster.

Hotellverksamhet till skillnad från fastighetsuthyrning är alltid momspliktig. Det gör att du som huvudregel får avdrag för den ingående momsen på alla inköp du gjort till hotellrörelsen.

## **Svårt veta vad som är bostad**

Eftersom du inte ska lägga på moms i bostadssituationen och inte heller får avdrag för ingående moms, blir det viktigt för en fastighetsägare att försöka förstå vad som är stadigvarande bostad. Det finns inte någon definition av det. Det blir därför domstolarna som i efterhand måste försöka bedöma och fastställa vad som har och inte har karaktär av stadigvarande bostad och vad skillnaden mot hotellverksamhet är.

Gränsdragningen hotell/bostad är svår. Osäkerheten leder till höga utredningskostnader och att många fastighetsägare ofrivilligt gör momsredovisningsfel. Ofta leder osäkerheten till att verksamheter inte inleds, då fastighetsägaren inte vill riskera att göra fel.<sup>[L:11]</sup><sup>[L:11]</sup><sup>[L:11]</sup><sup>[L:11]</sup>Hjälp i förväg hos Skatterättsnämnden

För dig som är förutseende finns det möjlighet att be Skatterättsnämnden att i förhand göra en bedömning av den verksamhet du tänker dig att bedriva: Skatterättsnämnden kan ge besked på en skriftlig fråga från dig om du ska lägga moms på uthyrningen och om du har avdragsrätt för ingående moms på nedlagda kostnader. Nämnden kan exempelvis ta ställning till om det i momshänseende är ett hotell du avser att driva eller om det är uthyrning av stadigvarande bostad du planerar.

## **Vad säger EU?**

EU-rätten tillåter att moms tas ut på bostadshyra. I flera av EU:s medlemsländer tar man ut moms på uthyrning av bostäder.

Den svenska momslagen borde reformeras så att det blir enklare för fastighetsägare och näringsidkare. Sverige har möjlighet enligt EU-rätten (momsdirektivet) att bestämma att uthyrning av fastighet, även stadigvarande bostad, ska vara momspliktig. Vi får också bestämma att fastighetsägare kan få avdrag för ingående moms på inköp och investeringar för bostadsytor.

## **Förslag - lägg moms på bostadshyra**

Om vi kunde ändra den svenska momslagen så att det blir momspliktigt att hyra ut också till stadigvarande bostad och om samtidigt avdragsförbudet för ingående moms tas bort, skulle mycket vara vunnet för svenska fastighetsägare. För bostadshyresgästerna skulle det inte innebära att hyran måste höjas motsvarande det pålagda momsbeloppet, för att fastighetsägaren ska få ut motsvarande pålägg på förhyrningen. Om hyran blir momspliktig kommer nämligen hyresvärden att kunna dra

av den ingående momsen på gjorda inköp och investeringar till bostadsfastigheten. Att den ingående momsen kan dras av (återfås från staten), innebär en kostnadsbesparing för hyresvärden. En momsbeläggning av bostadshyra skulle med fördel kunna kombineras med en generellt sänkt momsskattesats. Branschorganisationerna Fastighetsägarna, Hyresgästföreningen och SABO har i sin rapport 2017 "En skattereform för hyresrätten" föreslagit att makthavare arbetar för att den lägsta momsskattesatsen 6 % ska kunna tas ut på bostadshyra. Förändringen skulle då bli konsumentneutral och dessutom statsfinansiellt neutral. Genom att momsbelägga bostadshyror skulle flexibilitet vinnas. Lokaler skulle lättare kunna omvandlas till bostäder och tvärtom.

**Leonie Selting och Per-Eric Grön, skatteexperter på Stensvik & Partners**