Göteborgs Stad

Tjänsteutlåtande
Utfärdat 2026-09-22
Ärendenummer ALV-2026-00220

Handläggare: Mi Mathiesen
Telefon: 031-368 96 20
E-post: mi.mathiesen@alvstranden.goteborg.se

Remissvar Finansdepartementet – mervärdesskatt uthyrning och överlåtelse av fastighet SLK-2026-00506

Förslag till beslut

I styrelsen för Älvstranden Utveckling:

Att godkänna bolagets yttrande över betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24) och översända det till Stadsledningskontoret.

Sammanfattning

Älvstranden Utveckling AB har av Stadsledningskontoret ombetts att yttra sig över Finansdepartementets remiss *Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24)*. Utredningen behandlar dels möjligheten till utökad frivillig beskattning vid uthyrning av lokaler, dels ändrade regler för justering av tidigare gjorda avdrag och införande av frivillig beskattning vid överlåtelse av fastighet.

Älvstranden bedriver fastighetsförvaltning med omfattande lokaluthyrning samtidigt som bolaget arbetar med fastighetsutveckling, exploatering och återkommande fastighetsöverlåtelser. Förslagen berör därför flera centrala delar av bolagets verksamhet.

Älvstranden delar inte utredningens bedömning att möjligheten till frivillig beskattning vid lokaluthyrning bör lämnas oförändrad. En utökad möjlighet skulle kunna minska administrationen och risken för ekonomiska inlåsningseffekter samt underlätta uthyrning till verksamheter som saknar avdragsrätt för mervärdesskatt. För Älvstranden är detta även relevant ur ett fastighetsutvecklingsperspektiv, eftersom mer flexibla regler kan förbättra möjligheterna till korttidsuthyrning, samnyttjande och ett varierat innehåll i fastigheterna.

Utredningen föreslår även att frivillig beskattning ska kunna tillämpas vid vissa fastighetsöverlåtelser. För Älvstranden, som återkommande genomför fastighetsöverlåtelser, är denna del av förslaget relevant. Förslaget kan påverka momshanteringen vid fastighetsöverlåtelser och medföra en risk för ekonomiska inlåsningseffekter om fastighetens användning senare förändras. Älvstranden genomför bland annat koncerninterna fastighetsöverlåtelser där överlåtelse kan ske till skattemässigt restvärde. Eftersom detta värde kan understiga 50 procent av fastighetens taxeringsvärde kan den föreslagna begränsningen av möjligheten till frivillig beskattning få direkt betydelse vid sådana överlåtelser.

Sammantaget bedömer Älvstranden att utredningen behandlar angelägna frågor men att konsekvenserna av vissa delar av förslaget bör analyseras ytterligare i det fortsatta lagstiftningsarbetet.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Utredningens förslag har ekonomiska och administrativa konsekvenser för Älvstranden både avseende fastighetsförvaltning och fastighetsöverlåtelser.

När det gäller frivillig beskattning vid lokaluthyrning bedömer utredningen att möjligheten inte bör utökas. Samtidigt konstateras att en utökning skulle innebära fördelar för fastighetsägare och andra som hyr ut lokaler, bland annat genom minskad administration och ökade möjligheter till avdrag för ingående mervärdesskatt, men också kunna medföra ökade hyreskostnader för verksamheter som saknar avdragsrätt för mervärdesskatt. Dagens regler kan även medföra ekonomiska inlåsningseffekter. Om investeringar har gjorts i en lokal som omfattas av frivillig beskattning kan det bli ekonomiskt ofördelaktigt att senare använda lokalen för en uthyrning som inte kan omfattas av frivillig beskattning, eftersom avdragsrätten för investeringen då kan påverkas och tidigare gjorda avdrag kan behöva justeras.

För Älvstranden skulle en utökad möjlighet till frivillig beskattning kunna innebära minskad administration och större flexibilitet i uthyrningen. Det skulle även kunna förbättra förutsättningarna för korttidsuthyrning och samnyttjande av lokaler samt för uthyrning till verksamheter som saknar avdragsrätt för mervärdesskatt. Älvstranden bedömer därför att de administrativa och ekonomiska fördelarna samt möjligheten till ett mer flexibelt nyttjande av lokaler bör ges större vikt än vad utredningen har gjort.

Förslaget om frivillig beskattning vid fastighetsöverlåtelser är också relevant för Älvstranden. Vid överlåtelse av fastigheter där avdrag har gjorts för ingående mervärdesskatt på investeringar och justeringsperioden fortfarande löper kan möjligheten till frivillig beskattning påverka hur tidigare gjorda avdrag hanteras av säljaren. Vid en frivilligt beskattad fastighetsöverlåtelse baseras köparens avdrag på mervärdesskatten på försäljningspriset. Detta kan innebära att det belopp som köparen framöver kan behöva justera blir högre än det återstående justeringsbelopp som annars hade varit hänförligt till säljarens tidigare investeringar. Om fastighetens användning därefter förändras kan därför betydande belopp bli föremål för justering. Älvstranden bedömer att detta medför en risk för ekonomiska inlåsningseffekter som kan påverka möjligheten att förändra fastighetens användning och även få betydelse vid framtida överlåtelser.

Den föreslagna begränsningen av möjligheten till frivillig beskattning när ersättningen understiger 50 procent av fastighetens taxeringsvärde är särskilt relevant för Älvstranden bland annat vid koncerninterna omstruktureringar. Bolaget kan genomföra koncerninterna fastighetsöverlåtelser där överlåtelse sker till skattemässigt restvärde. Eftersom det skattemässiga restvärdet kan understiga 50 procent av fastighetens taxeringsvärde kan möjligheten till frivillig beskattning begränsas vid sådana överlåtelser.

Detta kan innebära att koncerninterna omstruktureringar som kan genomföras utan omedelbara inkomstskattekonsekvenser ändå kan få konsekvenser i mervärdesskattehänseende. Älvstranden bedömer att konsekvenserna av den föreslagna begränsningen bör analyseras ytterligare och att reglerna bör utformas så att koncerninterna omstruktureringar inte i onödan försvåras.

Älvstranden ser även ett behov av tydligare regler för när en fastighetsöverlåtelse kan utgöra en verksamhetsöverlåtelse i mervärdesskattehänseende. Den osäkerhet som finns kring tillämpningen kan försvåra bedömningen av momskonsekvenserna inför en fastighetstransaktion. Ett förtydligande skulle öka förutsebarheten och underlätta en korrekt momshantering vid fastighetsöverlåtelser.

Förslaget kan även få ekonomiska konsekvenser vid överlåtelse av kommunal infrastruktur. Enligt underlaget innebär de föreslagna reglerna att nybyggd infrastruktur och andra anläggningar inte längre kan överlåtas till en kommun mot en justeringshandling på motsvarande sätt som i dag. Detta kan medföra att mervärdesskatt blir en kostnad i exploateringsprojekt där infrastruktur uppförs och därefter överlåts till kommunen. Utredningen uppskattar den samlade mervärdesskatt som kan bli en kostnad för kommunal infrastruktur till mellan 65 och 130 miljoner kronor per år. För Älvstranden förekommer denna typ av överlåtelser i begränsad omfattning, men frågan är relevant i de projekt där sådana överlåtelser aktualiseras.

Sammantaget bedömer Älvstranden att förslagen kan innebära såväl förenklingar som nya ekonomiska och administrativa konsekvenser. Bolaget anser särskilt att konsekvenserna av den föreslagna 50-procentsgränsen vid koncerninterna fastighetsöverlåtelser bör analyseras ytterligare och att reglerna om verksamhetsöverlåtelse behöver förtydligas i det fortsatta lagstiftningsarbetet.

Bedömning ur ekologisk dimension

Förslagen bedöms inte ha någon direkt påverkan ur ekologisk dimension. En utökad möjlighet till frivillig beskattning vid lokaluthyrning skulle dock kunna skapa bättre förutsättningar för korttidsuthyrning och samnyttjande av lokaler. Ett mer flexibelt och effektivt nyttjande av befintliga lokaler kan bidra till ökad resurseffektivitet och ligger i linje med principerna för cirkulär ekonomi.

I övrigt har Älvstranden inte identifierat några särskilda konsekvenser av förslagen ur ekologisk dimension.

Bedömning ur social dimension

En utökad möjlighet till frivillig beskattning vid lokaluthyrning skulle kunna förbättra förutsättningarna för ett mer varierat innehåll i fastigheterna. Dagens regler kan innebära

att fastighetsägare har svagare ekonomiska incitament att hyra ut lokaler till verksamheter som inte bedriver momspliktig verksamhet, exempelvis föreningar och andra aktörer som saknar avdragsrätt för mervärdesskatt. Mer flexibla regler för lokaluthyrning skulle kunna underlätta korttidsuthyrning och samnyttjande samt ge fler typer av verksamheter möjlighet att använda lokaler.

Samtidigt behöver utredningens bedömning att en utökad frivillig beskattning kan medföra ökade kostnader för verksamheter som saknar avdragsrätt för mervärdesskatt beaktas.

I övrigt har Älvstranden inte identifierat några särskilda konsekvenser av förslagen ur social dimension.

Expedieras

Styrelsesekreteraren diarieför och lägger ut handlingen tillsammans med protokoll inom två veckor efter avslutat styrelsesammanträde på goteborg.se.

Beskrivning av ärendet

Styrelsen har att ta ställning till Älvstranden Utveckling AB:s yttrande över betänkandet Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse av fastighet (SOU 2026:24). Göteborgs Stad har fått betänkandet på remiss från Finansdepartementet och Stadsledningskontoret har därefter begärt yttrande från bland annat Älvstranden Utveckling AB.

Bakgrund och utredningens förslag

Utredningen har bland annat haft i uppdrag att analysera effekterna av utökade möjligheter till frivillig beskattning vid uthyrning av lokaler, bedöma hur mervärdesskattereglerna om justering av avdrag ska bli förenliga med EU-rätten samt analysera effekterna av en möjlighet till frivillig beskattning vid överlåtelse av fastigheter.

Utredningen bedömer att möjligheten till frivillig beskattning vid lokaluthyrning inte bör utökas. Nuvarande krav på att lokalen stadigvarande används i verksamhet som medför avdragsrätt föreslås därmed i huvudsak kvarstå. Utredningen konstaterar samtidigt att en utökning skulle kunna innebära administrativa och ekonomiska fördelar för fastighetsägare, men bedömer att dessa ska vägas mot ökade kostnader för hyresgäster som saknar avdragsrätt för mervärdesskatt.

När det gäller fastighetsöverlåtelser föreslår utredningen ändrade regler för justering av tidigare gjorda avdrag och att frivillig beskattning ska kunna tillämpas vid vissa överlåtelser av fastigheter. Förslagen syftar bland annat till att anpassa de svenska reglerna till EU-rätten.

Betydelse för Älvstranden

Älvstranden bedriver omfattande lokaluthyrning och genomför även fastighetsöverlåtelser. De frågor som behandlas i betänkandet har därför betydelse för bolagets momshantering, bland annat avseende avdragsrätt, justering av tidigare gjorda avdrag samt frivillig beskattning vid lokaluthyrning och fastighetsöverlåtelser.

Förslagen kan även påverka bolagets hyresgäst- och avtalsförhållanden. Reglerna om frivillig beskattning har betydelse för möjligheten att hyra ut lokaler till verksamheter som saknar avdragsrätt för mervärdesskatt och för möjligheten till exempelvis korttidsuthyrning och samnyttjande av lokaler.

De ekonomiska, ekologiska och sociala konsekvenser som Älvstranden identifierat redovisas närmare i respektive bedömning ovan.

Ärendets historik

Ärendet har inte tidigare behandlats av Älvstranden Utveckling AB:s styrelse.

Ärendets bidrag i relation till bolagets mål

Ärendet bedöms inte ha någon direkt påverkan på måluppfyllelsen i bolagets verksamhetsplan. De föreslagna förändringarna av mervärdesskattereglerna kan dock påverka förutsättningarna för bolagets fastighetsförvaltning, fastighetsutveckling och fastighetsöverlåtelser.

Bolagets bedömning

Älvstranden bedömer att en utökad möjlighet till frivillig beskattning vid lokaluthyrning skulle kunna innebära administrativa och ekonomiska fördelar samt skapa större flexibilitet i nyttjandet av bolagets lokaler. Bolaget delar därför inte utredningens bedömning att möjligheten till frivillig beskattning vid lokaluthyrning bör lämnas oförändrad.

När det gäller de föreslagna reglerna vid fastighetsöverlåtelser bedömer Älvstranden att vissa konsekvenser behöver analyseras och förtydligas ytterligare. Det gäller särskilt 50-procentsgränsens påverkan vid koncerninterna fastighetsöverlåtelser, risken för ekonomiska inlåsningseffekter samt behovet av tydligare regler för när en fastighetsöverlåtelse kan utgöra en verksamhetsöverlåtelse.

Bolaget bedömer sammantaget att de ekonomiska och administrativa aspekterna väger tyngst i ärendet. Samtidigt kan en utökad möjlighet till frivillig beskattning vid lokaluthyrning bidra till ett mer flexibelt nyttjande av lokaler, vilket även kan ge positiva ekologiska och sociala effekter. Mot denna bakgrund föreslås styrelsen godkänna bolagets yttrande och översända det till Stadsledningskontoret.

Bedömning av ärendets principiella beskaffenhet

Bolaget bedömer att ärendet inte är av principiell beskaffenhet.

Handläggarens namn	Chefens namn:
Mi Mathiesen	Mikael Dolietis
Befattning:	Befattning:
Ekonomi- och Finanschef	Vd